نقابة المحامين بالاسكندرية بالتعاون مع مركز الابحاث و الدراسات القانونية
لجنة الشباب

الموسوعة الذهبية

لأحكام و مبادئ النقض و الدستورية العليا

فى

قوانين إيجار و بيع الأماكن

الجزء الخامس

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

اعداد ومراجعة
مركز الابحاث و الدراسات القانونية

تقديم الاستاذ/ محمد عبدالوهاب
عضو مجلس نقابة المحامين بالاسكندرية

رقم الايداع
٢٠٠٧/٣٦٤٨

المجلد الخامس

القانون

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١



الحكم رقم (٣٤)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المواد الأولى والثانية والفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٣ فبراير سنة ٢٠٠٥ م ، الموافق ٤ من المحرم سنة ١٤٢٦ هـ.

برئاسة السيد المستشار / ممدوح مرعى.............................. رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: حمدى محمد على وماهر البحيرى وعدلى محمود منصور وأنور رشاد العاصى وسعيد مرعى عمرو والدكتور عادل عمر شريف.

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما............ رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد/ ناصر إمام محمد حسن.................................
أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢٣ لسنة ٢١ قضائية "دستورية ".

المقامة من

١ السيدة/ ليليان واسيلى ميخائيل عيسى.

٢ السيدة/ مريان واسيلى ميخائيل عيسى.

ضـــــد

أولاً - السيد رئيس الجمهورية

ثانياً – السيد رئيس مجلس الشعب

ثالثاً – السيد رئيس مجلس الوزراء

رابعاً – السيد / مسعد محمد عبد المنعم

خامساً– السادة/ ورثة المرحوم جورج ميخالى مارجيللوس وهم:

١ – السيد/ سوتيريوس مارجيللوس ميخائيل

٢ – السيد/ نيقولاوس مارجيللوس ميخائيل

٣ – السيدة/ ماريا مارجيللوس ميخائيل

٤- السيدة / بوليسكنى مارجيللوس ميخائيل

٥ - السيد/ عصام عبد المجيد عبد الرؤوف سليمان

٦ - السيد/ حامد أبو المكارم على حامد

٧- السيد/ طارق زيدان أحمد زيدان

٨ - السيد/ محمد مسلوب عطية

٩- السيد/ ناجى غالى حلقة

١٠- السيد/ وليد محمد السيد

١١- السيد/ على أبو المكارم على

١٢- السيد/ زيدان أحمد زيدان

١٣- السيد/ أبو المجد محمد أحمد

١٤- السيد/ جرجس سلامة عيد إبراهيم

١٥- السيد/ محمد رمضان السيد

١٦- السيد/ زين العابدين محمود

الإجراءات

بتاريخ العشرين من نوفمبر سنة ١٩٩٩ ، أودعت المدعيتان صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة ، طلباً للحكم بعدم دستورية المواد الأولى والثانية والفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم

٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية .

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها . ونُظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعى عليه الرابع كان قد أقام ضد المدعيتين الدعوى رقم ٧٢٦ لسنة ١٩٩٩ مساكن ، أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ، بطلب الحكم باعتبار عقدى الإيجار المؤرخين ١٩٧٥/١/١، ١٩٨٣/١١/١٠ منتهيين بقوة القانون ، وإخلاء المدعى عليهما من المحلين موضوعى العقدين وتسليمهما للمدعى ، وذلك على سند من القول أنه بموجب العقدين المشار إليهما استأجر ديمترى نيقولا خاموس المحلين موضوعى هذين العقدين ، والموضحين بصحيفة الدعوى والمملوكين للمدعى ، وقد توفى المستأجر الأصلى ، وحلت محله وريثته الوحيدة ، وهى شقيقته ، مورثة المدعى عليهما (والدتهما) التى توفيت فى سبتمبر سنة

١٩٩٨ ، ومن ثم فإنه تطبيقاً لنص المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه لا يمتد العقد مرة أخرى إلى ورثتها ، وهما ابنتاها المدعى عليهما فى الدعوى الموضوعية . وبجلسة ١٩٩٩/٥/١٨ دفعت المدعى عليهما بعدم دستورية المواد الأولى والثانية والفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه، وتمسكتا بهذا الدفع بجلسة ١٩٩٩/١٠/١٢ ، وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع ، وقررت للمدعى عليهما تأجيل الدعوى إلى جلسة ١٩٩٩/١١/١٣ وصرحت لهما برفع الدعوى الدستورية ، فقد أقامتا الدعوى الماثلة

وحيث إن المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية تنص على أن " يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، النص الآتى : "

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر ، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد ، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية ، ذكوراً وإناثاً من قصر وبلغ ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم ".

واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة ".

وتنص المادة الثانية على أنه (استثناءً من أحكام الفقرة الأولى من المادة السابقة ، يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين فى تاريخ نشر هذا القانون تستند إلى حقه السابق فى البقاء فى العين، وكان يستعملها فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد ، وينتهى العقد بقوة القانون بموته أو تركه إياها).

وتنص المادة الخامسة على أنه (ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيعمل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه).

وحيث إن قضاء المحكمة الدستورية العليا جرى على أن مفهوم المصلحة الشخصية المباشرة- وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - إنما يتحدد على ضوء عنصرين أولين يقيمان معاً مضمونها ، ولا يتداخل أحدهما مع الآخر، أو يندمج فيه ، وإن كان استقلالهما عن بعضهما البعض ، لا ينفى تكاملهما ، وبدونهما مجتمعين لا يجوز أن تباشر المحكمة الدستورية العليا رقابتها على دستورية القوانين واللوائح ، أولهما : أن يقيم المدعى - وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص

التشريعى المطعون عليه – الدليل على أن ضرراً واقعياً – اقتصادياً أو غيره – قد لحق به . وثانيهما : أن يكون مرد الأمر فى هذا الضرر إلى النص التشريعى المطعون عليه ، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق على المدعى أصلاً ، أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان قد أفاد من مزاياه ، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لا يعود إليه، فإن المصلحة الشخصية المباشرة تكون منتفية ، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعاً ، لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية ، عما كان عليه عند رفعها .

وحيث إنه متى كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن النزاع فى الدعوى الموضوعية إنما يتعلق بمدى أحقية المدعيتين فى امتداد عقد إيجار المحلين موضوعى النزاع بعد وفاة والدتهما فى سبتمبر ١٩٩٨، والتى كان قد امتد إليها عقد الإيجار بعد وفاة شقيقها المستأجر ، وكان نص المادة الثانية من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ سالف الذكر يتناول حكماً استثنائياً مما قررته الفقرة الأولى من المادة الأولى منه ، وهو استمرار العقد لصالح من جاوزت قرابته من ورثة المستأجر المشار إليه فى تلك الفقرة الدرجة الثانية ، ومن ثم فإن نص المادة الثانية لا ينطبق على المدعيتين ، وتخضعان لحكم المادة الأولى من القانون المشار إليه وتقوم مصلحتهما فى الطعن عليها فقط ، مما تنتفى معه مصلحتهما فى الطعن على نص المادة الثانية ، ويتعين بالتالى الحكم بعدم قبول الدعوى بالنسبة لها .

وحيث إنه عن الطعن على المادة الأولى والفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ . فإن المحكمة الدستورية العليا سبق أن تناولت المسألة الدستورية المثارة بالنسبة لهما فى الدعوى الماثلة ، بحكمها الصادر بجلسة ٢٠٠٢/٤/١٤ فى القضية رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠ قضائية دستورية ، والذى قضى برفض الدعوى ، التى أقيمت طعناً على المادتين الأولى والخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ آنف البيان ومواد لائحته التنفيذية المرتبطة بهاتين المادتين ، وإذ نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٧ بالعدد رقم ١٧ (تابع) ، وكان مقتضى المادتين (٤٨، ٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ ، أن يكون لقضاء هذه المحكمة فى الدعاوى الدستورية حجية مطلقة فى مواجهة الكافة وبالنسبة إلى الدولة بسلطاتها المختلفة ، باعتباره قولاً فصلاً فى المسألة المقضى فيها ، وهى حجية تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه عليها من جديد ، مما يتعين معه الحكم بعدم قبول الدعوى .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة ، وألزمت المدعيتين المصروفات ، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٣٥)

عدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٣ مارس سنة ٢٠٠٥ م ، الموافق ٣ صفر سنة ١٤٢٦ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٢١ لسنة ٢٤ قضائية (دستورية).

المقامة من

١ - السيدة/ سعيدة محمد الكرارجى

٢ - السيد / محمد إبراهيم إبراهيم الكرارجى

ضـــد

١ - السيد رئيس مجلس الوزراء

٢- السيد وزير العدل

٣ – السيد/ فتحى محمد أبو سليمان

٤ – السيد/ زكى على إبراهيم الرجال

الإجراءات

بتاريخ الثالث من يوليو سنة ٢٠٠٢، أودع وكيل المدعيين صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طالباً الحكم بعدم دستورية المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع – على ما يبين من صحيفة الدعوى، وسائر الأوراق، تتحصل فى أن المدعيين كانا قد أقاما على المدعى عليهما الثالث والرابع الدعوى رقم ٢٨٤٤ لسنة ١٩٩٩ مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ، ابتغاء الحكم بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما وبين المدعى عليه الثالث فى ١٩٦٦/٢/١ ، وطرد المدعى عليه الرابع

من الشقة المؤجرة وتسليمها خالية. وقالا بياناً لدعواهما أن المدعى عليه الثالث استأجر الشقة محل النزاع من المدعية الأولى بموجب العقد المشار إليه مع السماح له بالتأجير من الباطن إلا أنه تنازل عنها إلى المدعى عليه الرابع . وأثناء نظر الدعوى أقام الأخير دعوى فرعية بأحقيته فى الشقة موضوع النزاع طالباً إلزام المدعية الأولى بتحرير عقد إيجار له بذات شروط العقد المؤرخ ١٩٦٦/٢/١ استناداً إلى نص المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، باعتبار أنه شغل العين المؤجرة مدة تزيد على عشر سنوات سابقة على صدور القانون المشار إليه ، وإذ حكمت المحكمة برفض الدعوى الأصلية وإجابة المدعى عليه الرابع إلى طلباته فى الدعوى الفرعية فقد طعن المدعيان على هذا الحكم بالاستئناف رقم ٢٣٣٤ لسنة ٥٧ قضائية ، ودفعا بعدم دستورية نص المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع وصرحت للمدعيين بإقامة الدعوى الدستورية فقد أقاما الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة (٤٦) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه كانت تنص قبل صدور حكم بعدم دستورية الفقرة الأولى منها- على أنه:

(يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد ، ولا يجوز للمؤجر طلب إخلائه إلا إذا كان قد أجرها

بسبب إقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائياً أو إذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقاً لأحكام البنود (أ ، ب ، ج ، د) من المادة (٣١) من هذا القانون.

فإذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى فإنه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون).

وحيث إن المدعيين ينعيان على النص المطعون فيه- محصوراً فى فقرته الثانية، أنه يتضمن قيداً على حرية التعاقد لإهداره إرادة المؤجر وانتهاكه للحماية التى كفلها الدستور لحق الملكية والحقوق والحريات الخاصة . فضلاً عن مخالفته المادة الثانية من الدستور لتناقضه مع أحكام الشريعة الإسلامية .

وحيث إن ما ينعاه المدعيان من مخالفة النص المطعون فيه لحكم المادة الثانية من الدستور التى تقيم من الشريعة الإسلامية- فى ثوابتها ومبادئها الكلية- المصدر الرئيسى لكل قاعدة قانونية أقرتها السلطة التشريعية أو أصدرتها السلطة التنفيذية فى حدود صلاحيتها التى ناطها الدستور بها . مردود بأن الرقابة القضائية على الشرعية الدستورية التى تباشرها هذه المحكمة فى مجال تطبيقها لنص المادة الثانية من الدستور لا تمتد وعلى ما جرى به قضاؤها لغير النصوص القانونية الصادرة

بعد تعديلها فى ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠ وليس من بينها النص الطعين ، أياً ما كان وجه الرأى فى مدى اتفاقه وأحكام الشرعية الإسلامية .

وحيث إن تقصى التطور الذى طرأ على التنظيم القانونى لعقود إيجار الأماكن مفروشة عبر مراحله المختلفة ، يبين منه أن المشرع بدءاً من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، حرص على إخراج تلك العقود من حكم الامتداد القانونى الذى كان مقرراً بمقتضى نص المادة (٢) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، فنص صراحة فى المادة (٢٣) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على عدم سريان الامتداد القانونى عليها ، بحيث تنتهى هذه العقود بنهاية مدتها المتفق عليها . وقد أكد المشرع هذا المنحى بتضمين نص المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه ، ومن بعدها المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حكماً مماثلاً . غير أن المشرع وخروجاً على هذا الأصل أورد المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليها متضمنة النص الطعين ومؤداه الامتداد القانونى لعقود إيجار الوحدات السكنية التى استؤجرت مفروشة من ملاكها لمدة خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى ١٩٧٧/٩/٩ بذات الشروط المنصوص عليها فى عقد الإيجار ، ولمدة عشر سنوات لتلك التى استؤجرت من مستأجريها الأصليين ، وحصر طلب إخلاء المستأجر فى هذه الحالة وتلك فى ذات الأسباب المسوغة لإخلاء

مستأجرى الأماكن خالية ، أو عند ثبوت عودة المؤجر نهائياً إذا كان الإيجار بسبب إقامته فى الخارج . وقد قضت المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة (٤٦) المشار إليها- المتعلقة بالأماكن المستأجرة من ملاكها، وذلك بحكمها الصادر بتاريخ ٢٠٠٣/١١/٢ فى القضية رقم ١٨٧ لسنة ٢٠ قضائية دستورية.

وحيث إن القيود التى فرضها المشرع على الإجارة ، واقتضتها أزمة الإسكان وحدة ضغوطها ، وضرورة التدخل لمواجهتها بتدابير استثنائية تعتبر من قبيل التنظيم الخاص لموضوعها ، وقد أصابها هذا التنظيم الخاص فى كثير من جوانبها ، مقيداً عمل الإرادة فى مجالها، وعلى الأخص فى مجال امتداد العقد بقوة القانون كما هو الحال فى النص الطعين ، إلا أن الإجارة تظل- حتى مع وجود هذا التنظيم الخاص- تصرفاً قانونياً ناشئاً عن حرية التعاقد وهى أحد روافد الحرية الشخصية التى كفلها الدستور فى المادة (٤١) منه فوق كونها متفرعة كذلك عن حق الملكية المكفول بنص المادتين (٣٢ و٣٤) من الدستور ليحيطها من جوانبها المختلفة بالمبادئ التى أقامها الدستور صوناً للحقوق والحريات التى اقتضتها ، وقيداً على كل تنظيم يتناول أياً منها أو يمسها فى أحد عناصرها .

وحيث إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، أن حرية التعاقد هى قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية التى تمتد حمايتها إلى إرادة الاختيار وسلطة التقرير التى ينبغى أن تتوافر لكل شخص ،

وهى بذلك تتصل اتصالاً وثيقاً بحق الملكية الذى قد يكون هو أو بعض من الحقوق التى تنبثق عنه محلاً للتعاقد ، ومجالاً لإعمال إرادة الاختيار وسلطة اتخاذ القرار فى شأن هذا التعاقد ، بما يغدو معه التدخل بنص آمر يخالف ما تعاقد عليه صاحب حق الملكية أو أحد الحقوق المتولدة عنه منطوياً بالضرورة على مساس بحق الملكية ذاته . حيث يرد النص الآمر مقيداً لحرية نشأت فى أصلها طليقة ، ومنتقصاً من مقومات الأصل فيها كمالها ، إذ كان ذلك ، وكان المقرر أيضاً فى قضاء هذه المحكمة أنه ولئن كانت الملكية الخاصة مصونة ولا يجوز المساس بها أو تقييدها بأى قيد ما لم يستنهض ذلك توافر ضرورة اجتماعية ملحة تجيز إيراد بعض القيود على هذه الملكية وفاءً لأدائها لدورها الاجتماعى وبما لا يؤدى إلى إهدارها أو إفقادها جوهر مقوماتها الأساسية ، بما مؤداه أن إيراد المشرع لقاعدة آمرة تنال من حرية المتعاقدين يصبح مرهوناً فى مشروعيته الدستورية بما إذا كانت هناك ضرورة اجتماعية ملحة قامت لتبرير مثل هذه القاعدة الآمرة من عدمه . فإن انتفت مثل هذه الضرورة عُدت القاعدة الآمرة عدواناً على إرادة المتعاقدين أو أحدهم ومن ثم عدواناً على حق الملكية- سواء ما تعلق بكامل حق الملكية أو بعنصر من مقوماتها- إن كان ما تضمنته سلباً لإرادة المالك فى كل أو بعض ما تعاقد عليه.

وحيث إنه لا شبهة فى أن المشرع قد عمد بالنص المطعون عليه إلى تقرير الامتداد القانونى على عقود الإيجار المفروش المبرمة مع

مستأجر العين الأصلى شريطة استمرار السكن المفروش مدة عشر سنوات متصلة سابقة على ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . وهو أمر لم يكن مقرراً من قبل فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولا متصلاً بمتطلبات قيام العلاقة الإيجارية للأماكن المفروشة عند إبرامها بين أطرافها وغير متفق مع طبيعتها بل أقحم عليها فى مباغتة ومداهمة لم يكن فى مكنة أطرافها توقعه . كما لا تظاهره ضرورة حقيقية تسوغه وتكون علة لتقريره ، ومناطاً لمشروعيته ليغدو معه النص الطعين تدخلاً تشريعياً آمراً اقتحم إرادة المتعاقدين فى هذه العقود . وينفك بتقريره هذا الحق لأحد أطراف التعاقد وهم المستأجرون ، قيداً على حق الطرف الآخر فى التعاقد وهم المؤجرون ، وقيداً على حق الملكية وبما يعتبر انحيازاً لطائفة من المتعاقدين دون طائفة أخرى بغير ضرورة اجتماعية ملحة تبرر ذلك ، فضلاً عن أنه بهذا يكون قد تبنى تمييزاً تحكمياً منهياً عنه بنص المادة (٤٠) من الدستور لا يستند إلى أسس موضوعية . فقد اختص فئة من المستأجرين لوحدات سكنية مفروشة- المخاطبين بأحكامه بحقوق حجبها عن أقرانهم مستأجرى الوحدات السكنية مفروشة المخاطبين لأحكام ذات القانون وهو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ومن بعده القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ . كما حمل هذا النص مؤجرى الوحدات السكنية الخاضعة لأحكامه بأعباء والتزامات خلال فترة الامتداد القانونى للعقد لا يتحملها غيرهم من مؤجرى الوحدات المفروشة الأخرى وأخصها حرمانهم من مكنة إنهاء العلاقة

الإيجارية بانتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، فيما بينهم جميعهم مستأجرين ومؤجرين لوحدات سكنية مفروشة تتوافق العلاقة القانونية التى تربطهم فى طبيعتها وتتحد فى جوهرها ، وبالتالى تتماثل مراكزهم القانونية فى هذا الشأن .

وحيث إنه لما تقدم فإن النص المطعون عليه يكون مخالفاً للمواد (٣٢ و٣٤ و٤٠ و٤١) من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة

بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وألزمت الحكومة المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٢٦)

دستورية نص المادتين(١٤ و١٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فـى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بـين المـؤجر والمستأجر.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٣١ يوليو سنة ٢٠٠٥ م، الموافق ٢٥ جمادى الآخرة سنة ١٤٢٦ هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٦٨ لسنة ١٩ق (دستورية)

المقامة من

السيدة / فاطمة حسين محمد

ضـــد

١ – السيد رئيس الجمهورية

٢– السيد رئيس مجلس الوزراء

٣– السيد وزير الإسكان

٤- السيد/ محمد الصغير محمد وهبه

٥- السيد/ صابر أحمد مصطفى

الإجراءات

بتاريخ الخامس من إبريل سنة ١٩٩٧، أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة الدستورية العليا، طالبة الحكم بعدم دستورية نص المادتين(١٤ و١٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم أصلياً بعدم قبول الدعوى واحتياطياً برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل فى أن المدعى عليه الرابع كان قد أقام الدعوى رقم ١٠ لسنة ١٩٩١ أمام محكمة الجيزة الابتدائية، طعناً على قرار لجنة تقدير الأجرة للوحدة السكنية التى يستأجرها بالعقار المملوك للمدعية بقرية

وراق العرب مركز إمبابه بأجرة شهرية اتفاقية مقدارها أربعون جنيها طالباً الغاءه. والمحكمة ندبت خبيراً، وقدم تقريره منتهياً فيه إلى أن البيت أنشئ عام ١٩٧٨ على كل مساحة الأرض المسموح بالبناء عليها مستكملاً إلى الحد الذى تسمح به قيود الارتفاع، وانه وفقاً للقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يخضع له تكون الأجره ٢٣٫٧٥ جنيها شهرياً . وبجلسة ١٩٩٧/٣/٣ دفعت المدعية بعدم دستورية المادتين (١٤ و١٥) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع وصرحت للمدعية بإقامة الدعوى الدستورية، أقامت الدعوى الماثلة.

وحيث إنه قد سبق للمحكمة الدستورية العليا أن قضت بحكمها الصادر بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/٢ فى القضية رقم ١٦٦ لسنة ٢١ قضائية (دستورية) والمنشور فى الجريدة الرسمية فى عددها رقم (٥٠) بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/١٤ برفض الدعوى بالنسبة لنص الفقرتين الثانية والثالثة فى المادة (١٤) من القانون الطعين . ومن ثم فإن هذا القضاء بما له من حجية مطلقه فى مواجهة الكافة، تحول بذاتها دون المجادلة فيه أو إعادة طرحه من جديد فإن الدعوى بشأن هاتين الفقرتين تكون غير مقبولة . ويبقى الطعن قاصراً على الفقرة الأولى من المادة (١٤) والمادة (١٥) من القانون المشار إليه.

وحيث إن النص فى الفقرة الأولى من المادة (١٤) المطعون عليها على أنه "تقدر أجره المبنى المرخص فى إقامته من تاريخ العمل بهذا القانون، على الأسس التالية:

أ- صافي عائد استثمار العمارة بواقع ٧٪ (سبعة في المائه) من قيمة الأرض والمباني.

ب- مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والإدارة بواقع ٣٪ (ثلاثة في المائة) من قيمة المباني كما جاء النص في المادة (١٥) على أنه (يكون تحديد أجرة المباني بعد إنشائها على أساس تقدير قيمة الأرض، وفقاً لثمن المثل في عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها (٧٪) (سبعة في المائة) لحين البناء، وتقدير قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل إنشائه مع الالتزام بمستوى المباني المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء، ودون إعتداد بأية زيادة في المواصفات اثناء التنفيذ.

وتحسب كامل قيمة الأرض والمباني والأساسات ....
أما في حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها ....
وإذا كان البناء لايشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها............).

وحيث إن المدعية تنعى على النصين المطعون عليهما إهدارهما لارادة المتعاقدين بما يناهض مبادئ الشريعة الإسلامية التي تقضى بأن العقد شريعة المتعاقدين وتحرم التسعير. فضلاً عن مساسها بالملكية الخاصة ومخالفتها لمبدأى التضامن الاجتماعي وتكافؤ الفرص.

وحيث إنه عن النعى بمخالفة النصين المطعون عليهما لأحكام الشريعة الإسلامية بما تضمنته من تقرير لحرية التعاقد وتحريم للتسعير. فإنه مردود، ذلك أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الرقابة على الشرعية الدستورية التى تباشرها هذه المحكمة فى مجال تطبيقها للمادة الثانية من الدستور بعد تعديلها ، لاتمتد لغير النصوص القانونية الصادرة بعد ذلك التعديل الحاصل فى ٢٢ مايو سنة ١٩٨٠، ولا كذلك المادتين المطعون عليهما حيث لم يلحقهما تعديل بعد نفاد التعديل. وحتى لو قيل بخضوعهما له بتصور انه قد لحقهما تعديل بالاحالة الواردة فى المادة الأولى من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإن النعى يبقى كذلك مردوداً بما استقر عليه قضاء هذه المحكمة من أن الأحكام الشرعية القطعية فى ثبوتها ودلالتها معاً ، هى وحدها التى يمتنع الاجتهاد فيها لأنها تمثل من الشريعة الاسلامية ثوابتها التى لاتحتمل تأويلاً أو تبديلاً ، أما الأحكام غير القطعية فى ثبوتها أو فى دلالتها أو فيهما معاً ، فإن باب الإجتهاد يتسع فيها لمواجهة تغير الزمان والمكان وتطور الحياة وتنوع مصالح العباد وهو اجتهاد وإن كان جائزاً ومندوباً من أهل الفقه، فهو فى ذلك أوجب وأولى لولى الأمر ليواجه ماتقتضيه مصلحة الجماعة درءاً لمفسدة أو جلباً لمنفعة أو درءا وجلباً للأمرين معاً، وإذ كان الحكم القطعى الثبوت فى شأن العقود كافة ، هو النص القرآنى الكريم (ياأيها الذين أمنوا أوفوا بالعقود)- اية رقم (١) سورة المائدة -وقد اختلف الفقهاء إختلافاً كبيراً فيما هو مقصود بالعقد فى تفسير الآيه الكريمة،

ونضحت كتب المفسرين بهذا الإختلاف الذى كشف عن ظنية دلالة هذا النص بالرغم من قطعية ثبونة. كما رحبت الآفاق لاجتهاد الفقهاء فى أحكام عقد الايجار سواء من ناحية مدته أو من ناحيه قيمة الأجرة وجواز التسعير فيها شرعاً ، فحرمه البعض بينما أجازه آخرون بل أوجبوه تحقيقاً للعدل الإجتماعى ، الأمر الذى تعين معه القول بأن تدخل المشرع فى أمر تحديد الأجرة ووضع ضوابط لتقديرها بقصد علاج أزمة الإسكان وتيسير الانتفاع بالأعيان المؤجرة لغالبية المواطنين ومواجهة الارتفاع الفاحش فى الايجارات ، وتحقيقاً للتوازن فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر دون حيف أو جور بما يؤدى إلى مصلحة معتبره شرعاً، لايكون قد خرج عن دائرة مااجتهد فيه الفقهاء ولم يخالف حكماً شرعياً قطعى الثبوت والدلالة، ومن ثم فلا مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية بأى وجه من الوجوه.

وحيث إنه عن النعى بمساس النصين الطعينين بالملكية الخاصة وإخلالهما بمبدأ التضامن الاجتماعى ، فإنه مردود أيضاً، ذلك أنه ولئن كان الدستور قد كفل حق الملكية الخاصة ، وحوطه بسياج من الضمانات التى تصون هذه الملكية وتدرأ كل عدوان عليها، إلا أنه فى ذلك كله لم يخرج عن تأكيده على الدور الإجتماعى لحق الملكية ، حيث يجوز تحميلها ببعض القيود التى تقتضيها أو تفرضها ضرورة إجتماعية ، وطالما لم تبلغ هذه القيود مبلغاً يصيب حق الملكية فى جوهره أو يعدمه جل خصائصه، كما جرى قضاء المحكمة أيضاً على أن حرية التعاقد- وهى

وثيقة الصلة بالحق فى الملكية- قاعدة أساسية يقتضيها الدستور صوناً للحرية الشخصية، وهذه الحرية التى تعتبر حقاً طبيعياً ولازماً لكل انسان يستحيل وصفها بالاطلاق، بل يجوز فرض قيود عليها وفق أسس موضوعية تكفل متطلباتها دون زيادة أو نقصان فلا تكون حرية التعاقد بذلك ألا حقاً موصوفاً لايدنيها من اهدافها إلا قدر من التوازن بين جموحها وتنظيمها، بين تمردها على كوابحها والحدود المنطقية لممارستها، بين مروقها مما يحد من اندفاعها وردها إلى ضوابط لايمليها التحكم . وفى إطار هذا التوازن تتحدد دستورية القيود التى يفرضها المشرع عليها. فإذا ساغ للسلطة التشريعية استثناءً أن تتناول انواعاً من العقود لتحيط بعض جوانبها بتنظيم آمر فإن ذلك لابد وأن يكون مستنداً إلى مصلحة مشروعة. لما كان ذلك، وكان المشرع قد أورد بنص المادتين (١٤ و ١٥) المطعون عليهما وغيرهما من مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تنظيماً متكاملاً لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها أحكامه، واضعاً أسس وقواعد موضوعية لتقدير الأجرة وإجراءات تحديدها، وأوكل ذلك إلى لجان إدارية تشكل وتقوم بأعمالها وفق أحكام القانون، وتلتزم بالأسس الموضوعية التى حددها لها، دون أن يجعل قرارتها نهائية ، وإنما أباح لذوى الشأن حق الطعن فيها أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر . وقد كان المشرع فى تقريره لذلك التنظيم محكوماً بضرورة إجتماعية ملحة من زيادة فى أجرة الأماكن بما لايتناسب مع دخول القاعدة العريضة من أفراد المجتمع، وماقد يؤدى إلى ذلك من

تشريد لالآف منهم لعدم قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم فى سداد الأجرة إذ ماترك أمر تحديدها بيد مؤجريها وحدهم وماينتج عن ذلك من تفتيت لبنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته ممن لايملكون ولايقدرون ومن يملكون ويتحكمون، ومن ثم كان لزاماً على المشرع – بما له من سلطة تقديرية– أن يتدخل بالتنظيم مستهدفاً إزالة اسباب الخلاف بين المؤجرين والمستأجرين، موازناً بين مصلحة هذا وذاك ودون تعسف أو استغلال، عن طريق وضع أسس موضوعية عادلة لتقدير الأجرة عن طريق لجان محايدة ، تراقبها المحكمة المختصة. ومن ثم فإن تدخل المشرع على هذا النحو يكون قد قام على سبب صحيح يبرره، مرتبطاً منطقياً بالأغراض التى توخاها بما لايعد إخلالاً بمبدأ التضامن الاجتماعى، بل تأكيداً له ، فضلاً عن أن النصين الطعينين لم يهدرا الأجرة الاتفاقية التى قبلها الطرفان المتعاقدان، إذ لم يجعل المشرع لإدارة المتعاقدين شأن فى تقدير هذه الأجرة، بل ضبطها بقواعد آمرة لايجوز الاتفاق على خلافها وهو مايملكه. ولايعدو كل اتفاق على مقدار الأجرة، أن يكون تحديداً مبدئياً لمبلغها، لايبطل عمل القواعد الآمرة ولا يقفها. بل تظل هذه القواعد وحدها إطاراً نهائياً لتقديرها. ولايجوز بالتالى القول بأن المشرع قد عدل بهذه القواعد الآمرة عقداً نشأ صحيحاً وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها. بل الصحيح أن العقد أبرم فى ظل نفاذ القواعد الآمرة وعلى خلافها ويتعين بالتالى أن يرد إلى أحكامها.

وحيث إنه عن قاله مخالفة النصين المطعون عليها لمبدأ تكافؤ الفرص فإنه لامحل لها، ذلك أن هذا المبدأ يفترض بالضرورة أن تكون ثمة فرص محدودة عدداً تعهدت الدولة بتقديمها، ويتزاحم عليها طالبوها للنفاذ اليها وهو مايخرج عن مجال التنظيم محل النصين الطعينين.

وحيث إن النصين المطعون عليهما لم يخالفا حكماً أخر من أحكام الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ، ومصادرة الكفالة، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر   رئيس المحكمة

الحكم رقم (٣٧)

دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، فيما تضمنته من أن الإجارة تمتد لمرة واحدة لورثة المستأجر الأصلي.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ نوفمبر سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٢٠ شوال سنة ١٤٢٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد..................نائب رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين : ماهر البحيرى وعدلى محمود منصور وعلى عوض محمد صالح والدكتور حنفى على جبالى وماهر سامى يوسف ومحمد خيرى طه

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما.......... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن

............................أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٧٦ لسنة ٢٢ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيد/ جمعة خليفة محمود

ضــــــد

١ – السيد رئيس الجمهورية

٢ – السيد رئيس مجلس الوزراء

٣ – السيد وزير العدل

٤ – السيد / محمد عادل عباس

٥ – السيدة / فايزة سيد رضوان

الإجراءات

بتاريخ الثامن والعشرين من نوفمبر سنة ٢٠٠٠ ، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة ، طالباً الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة

بإيجار الأماكن غير السكنية ، فيما تضمنته من أن الإجارة تمتد لمرة واحدة لورثة المستأجر الأصلى.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر المستندات تتحصل فى أن المدعى عليه الرابع كان قد أقام ضد المدعى الدعوى رقم ١٧٩٢ لسنة ١٩٩٩ كلى مساكن الإسكندرية ، طالباً الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٩/١/١ المبرم مع السيدة / لبيبة رضوان بلال للمحل رقم ٢ بالعقار رقم ٢٧٧ شارع بور سعيد كليوباترا حمامات ، بعد وفاة المستأجرة بتاريخ ١٩٨٣/٤/١٤ ، ثم وفاة زوجها من بعدها بتاريخ ١٩٩٨/١/١٨ ، وبجلسة ٢٠٠٠/٥/٢٨ قضت المحكمة بإخلاء عين التداعى وتسليمها خالية مما يشغلها ، وإذ لم يلق هذا القضاء قبولاً لدى المدعى فقد طعن عليه بالاستئناف رقم ٤٥٩٥ لسنة ٥٦ قضائية مساكن، أمام محكمة استئناف الإسكندرية ، كما طعنت عليه المدعى

عليها الخامسة بالاستئناف رقم ٤٢٧٤ لسنة ٥٦ قضائية ، وأثناء نظر هذين الطعنين دفع المدعى بعدم دستورية القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع وصرحت للمدعى بإقامة دعواه الدستورية ، فقد أقام الدعوى الماثلة .

وحيث إن النزاع الموضوعى يدور حول مدى أحقية المدعى فى الاستفادة من الامتداد القانونى لعقد إيجار العين محل النزاع بعد وفاة والده ، فإن مصلحته الشخصية فى الدعوى الدستورية تتحدد بما تنص عليه الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليه ، والتى تنص على أنه " واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدل ، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة".

وحيث إن المدعى ينعى على النص المطعون عليه – محدداً نطاقاً على النحو السالف بيانه – إهداره للحق فى العمل وتعارضه مع قيام المجتمع على التضامن الاجتماعى واعتداءه على حق الملكية ، بالمخالفة لأحكام المواد (٧ ، ١٣ و٣٤) من الدستور.

وحيث إن هذا النعى مردود بأن النص فى المادة (١٣) من الدستور على أن " العمل حق وواجب وشرف تكفله الدولة " إنما يعنى

توجيه الدولة إلى استغلال إمكاناتها لإنشاء مشروعات تكفل تهيئة الظروف لتوفير فرص العمل للمواطنين فى ظل المساواة وتكافؤ الفرص ، وعلى الدولة ممثلة فى السلطة التشريعية - عند تنظيمها لهذا الحق - سواء بالتشريعات العمالية أو بغيرها من التشريعات التى تمس الحق فى العمل أن تراعى ألا تتضمن هذه التشريعات ما يهدر هذا الحق أو يقيده بما يعطل جوهره إلا أنه عليها فى ذات الوقت ألا تتخذ من حمايتها له موطناً لإهدار حقوق يملكها آخرون ومن أخصها حقوق ملاك ومؤجرى الأماكن التى يمارس فيها العمل.

وحيث إن تأسيس المواطنين لمجتمعهم على قاعدة التضامن الاجتماعى وفقاً لنص المادة السابعة من الدستور مؤداه تداخل مصالحهم لا تصادمها ، وإمكان التوفيق بينها ومزاوجتها ببعض عند تعارضها بما يرعى القيم التى يؤمنون بها فلا يتقدم على ضوئها فريق على غيره انتهازاً ولا ينال قدراً من الحقوق يكون بها - دون مقتض - أكثر امتيازاً من سواه، بل يتمتعون جميعاً بالحقوق عينها ، وذلك تحقيقاً للعدل الذى قرنه الدستور بكثير من النصوص التى تضمنها ليكون قيداً على السلطة التشريعية فى المسائل التى تناولتها هذه النصوص بحيث يتعين عليها دوماً أن توازن علائق الأفراد فيما بين بعضهم البعض ، بأوضاع مجتمعهم والمصالح التى يتوخاها.

وحيث إنه متى كان ما تقدم ، وكان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ الذى تضمن النص المطعون عليه ليس إلا حلقة من حلقات التشريعات

الاستثنائية الصادرة لتنظيم العلائق الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين ، وقد راعى المشرع بهذا القانون المزاوجة بين حقوق مؤجرى الأماكن غير السكنية ومصالح مستأجريها تحقيقاً للتوازن فى العلاقة الإيجارية والمساواة بين طرفيها ، فنص على امتداد عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب المستأجر الأصلى بالشروط والقيود الواردة بالمادة الأولى من هذا القانون ، تقديراً منه لحقوق ورثة المستأجر المذكور لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم وحفاظاً على تواصل نشاط المراكز الحرفية والصناعية والتجارية . وحرصاً من المشرع على عدم الإضرار بمؤجرى هذه الأماكن ، فقد قرر بالنص المطعون عليه عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة ، وذلك حتى لا يتحول حق المستأجر فى استعمال العين – وهو حق مصدره العقد دائماً حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلائق الإيجارية وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية – إلى نوع من السلطة الفعلية يسلطها المستأجر مباشرة على الشئ المؤجر مستخلصاً منه فوائده دون تدخل من المؤجر . إذ لو جاز ذلك لخرج هذا الحق من إطار الحقوق الشخصية ، وصار مشبهاً بالحقوق العينية ، ملتئماً مع ملامحها ، وهو ما يناقض خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها – وطوال مدتها – على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها تحديداً لحقوقهما وواجباتهما ، فلا يتسلط أغيار عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها ، متدثرين فى ذلك بعباءة القانون ، ولأنها – فوق هذا –

لا تقع على ملكية الشئ المؤجر ، بل تنصب على منفعة يغلها ، مقصودة فى ذاتها ، ومعلومة من خلال تعيينها ، ولمدة طابعها التأقيت مهما استطال أمدها، ومن ثم فإن ادعاء المدعى مخالفة النص المطعون عليه للدستور – وقد تغيا الأغراض المشار إليها،ولم يتضمن أى مساس بأموال يملكها المدعى – يكون لغواً.

وحيث إن النص المطعون عليه لا يتعارض مع أى حكم فى الدستور من أوجه أخرى.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة برفض الدعوى ، وبمصادرة الكفالة ، وألزمت المدعى المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٣٨)

عدم قبول الدعوى، بعدم دستورية نص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ نوفمبر سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٢٠ شوال سنة ١٤٢٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ماهر عبد الواحد .... رئيس المحكمة.

وعضوية السادة المستشارين : ماهر البحيرى وإلهام نجيب نوار وماهر سامى يوسف والسيد عبد المنعم حشيش وسعيد مرعى عمرو وتهانى محمد الجبالى .

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علم..........رئيس هيئة المفوضين.

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن...............................أمين السر.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا
برقم ٢٠٨ لسنة ٢٧ قضائية "دستورية"

المقامة من

السيدة / باكيماز محمد موسى

ضـــــــد

١ - السيد رئيس الجمهورية
٢ - السيد رئيس مجلس الوزراء
٣ - السيد وزير العدل
٤ - السيد رئيس مجلس الشعب
٥ - السيدة / مارسيال خليل حنا

الإجراءات

بتاريخ الرابع عشر من شهر نوفمبر سنة ٢٠٠٥ أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة بطلب الحكم بعدم دستورية نص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم بعدم قبول الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى ، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها. د

ونُظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة ، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم .

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع حسبما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعية كانت قد أقامت الدعوى رقم ١٠٠٠ لسنة ٢٠٠٥ إيجارات جنوب القاهرة الابتدائية ضد المدعى عليها الخامسة فى الدعوى الماثلة بطلب الحكم بفسخ عقد إيجار الصيدلية المؤرخ ١٩٧٤/١/٢ التى كان يستأجرها مورثها ، والتسليم ، وبجلسة ٢٠٠٥/٤/١٩ دفعت المدعية بعدم دستورية القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ . وإذ قدرت المحكمة جدية هذا الدفع وصرحت برفع الدعوى الدستورية وحددت

لذلك آجالاً متتالية فى ٢٠٠٥/٧/٢٦ و٢٠٠٥/١٠/١١ و٢٠٠٥/١١/١٥ إلا أن المدعية أقامت الدعوى الماثلة فى ٢٠٠٥/١١/١٤ .

وحيث إن مؤدى نص البند (ب) من المادة (٢٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا أن المشرع رسم طريقاً لرفع الدعوى الدستورية التى أتاح للخصوم مباشرتها ، وربط بينه وبين الميعاد المحدد لرفعها ، فدلّ بذلك على أنّه اعتبر هذين الأمرين من مقومات الدعوى الدستورية ، فلا ترفع إلا بعد إبداء دفع بعدم الدستورية تقدر محكمة الموضوع جديته ولا تقبل إلاّ إذا رفعت خلال الأجل الذى ناط المشرع بمحكمة الموضوع تحديده بحيث لا يتجاوز ثلاثة أشهر ، وهذه الأوضاع الإجرائية سواء ما اتصل منها بطريقة رفع الدعوى أو بميعاد رفعها إنما يتعلق بالنظام العام باعتبارها من الأشكال الجوهرية فى التقاضى التى تغيا المشرع بها مصلحة عامة حتى ينتظم التداعى فى المسائل الدستورية بالإجراءات التى رسمها القانون وفى الموعد الذى حدده ، ومن ثم فإن ميعاد الأشهر الثلاثة الذى فرضه المشرع على نحو آمر كحد أقصى لرفع الدعوى أو الميعاد الذى تحدده محكمة الموضوع فى غضون الحد الأقصى هو ميعاد حتمى يتعين على الخصوم الالتزام به لرفع الدعوى الدستورية قبل انقضائه وإلا كانت غير مقبولة .

وحيث إن الثابت من الأوراق أنه بجلسة ٢٠٠٥/٤/١٩ صرحت محكمة الموضوع للمدعية برفع الدعوى الدستورية خلال أجل ينتهى فى ٢٠٠٥/٧/٢٦ ، إلاّ أنها أقامت دعواها الماثلة فى ٢٠٠٥/١١/١٤

متجاوزة بذلك الثلاثة أشهر المقررة قانوناً لرفعها مما يضحى معه الدفع بعدم الدستورية كأن لم يكن وتكون الدعوى الماثلة غير مقبولة ، ولا ينال من ذلك أن محكمة الموضوع عادت ومنحت المدعية آجالاً أخرى لرفع الدعوى الدستورية إذ أن ذلك يتمحض ميعاداً جديداً ورد على غير محل بعد أن اعتبر الدفع بعدم الدستورية المبدى أمامها كأن لم يكن بفوات الميعاد الذى حددته ابتداء لاتخاذ إجراءات الطعن بعدم الدستورية دون أن تكون الدعوى قد أقيمت بالفعل قبل انقضائه.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعية المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٢٩)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، والفقرة الثانية من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وكذا عدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية.

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ١٢ فبراير سنة ٢٠٠٦، الموافق ١٣ محرم سنة١٤٢٧ هـ.

برئاسة السيد المستشار / ممدوح مرعى.......................... رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: ماهر البحيرى وعدلى محمود منصور وعلى عوض محمد صالح وأنور رشاد العاصى والدكتور حنفى على جبالى وماهر سامى يوسف.

وحضور السيد المستشار / نجيب جمال الدين علما.......... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن.................... أمين السر

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٤٣ لسنة ٢٣ قضائية "دستورية".

المقامة من

١ – السيد / محمد أحمد حسن

٢ – السيدة / آية أحمد حسن

٣ – السيدة / عناية أحمد حسن

٤ – السيدة / ليلى حافظ وهبة

٥ – السيد / أحمد محمد عادل حسن

٦ – السيد / خالد محمد عادل حسن

ضـــــد

أولاً - السيد رئيس الجمهورية.

ثانياً – السيد رئيس مجلس الوزراء

ثالثاً – ورثة المرحوم الدكتور/ محمد حمزة الشبراويشى، وهم:

١ – السيدة/ جيهان محمد فتحى المسلمى

٢ – السيد/ عمرو محمد حمزة الشبراويشى

٣ – السيدة/ منى محمد حمزة الشبراويشى

الإجراءات

بتاريخ العشرين من مارس سنة ٢٠٠١، أودع المدعون صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالبين الحكم بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، والفقرة الثانية من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، وكذا عدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى بالنسبة للدفع بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ والفقرة الثانية من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وبعدم قبول الدعوى فيما عدا ذلك.

وقدم المدعى عليهم ثالثاً مذكرة طلبوا فى ختامها الحكم أصلياً باعتبار الدفع بعدم الدستورية كأن لم يكن، واحتياطياً بعدم قبول الدعوى أو رفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ٥٥٨١ لسنة ١٩٩٩ إيجارات، امام محكمة الجيزة الابتدائية، ضد المدعى عليهم ثالثاً، بطلب الحكم بإخلائهم من الأعيان المبينة بصحيفة الدعوى وعقدى الإيجار المؤرخين ١٩٥٧/٩/١ والتسليم، وبيانا لدعواهم أوضحوا أن مورث المدعى عليهم المذكورين استأجر منهم الأدوار الثلاثة الأولى من تلك الأعيان لاستعمالها كمستشفى خاص واستعمال الدور الثالث كمكتب وسكن، ثم استأجر الدور الرابع من ذات العقار بقصد استعماله سكناً خاصاً، وبتاريخ ١٩٦٢/١/٣٠ تم الاتفاق على تعديل القيمة الإيجارية واعتبار الدور الرابع من مرافق المستشفى المستأجرة، وإذ انتهت العلاقة الإيجارية بوفاة المستأجر الأصلى، فقد أقاموا الدعوى للحكم لهم بطلباتهم السالفة. وأثناء نظر الدعوى دفع المدعون بجلسة ٢٠٠٠/٦/١ بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٣٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، فتأجلت الدعوى لجلسة٢٠٠٠/٨/٣ حيث قصر المدعون دفعهم على الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، ثم تأجلت الدعوى لجلسة ٢٠٠٠/٨/٣١، حيث قدم المدعون مذكرة رددوا فيها ذات الدفع وأضافوا إليه دفعاً آخر بعدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية، فقررت المحكمة التأجيل لجلسة ٢٠٠٠/١١/٢ لرفع الدعوى الدستورية، ثم تأجلت بالجلسة الأخيرة لجلسة ٢٠٠١/١/١١ لذات السبب، ولم يقم المدعون بإقامة الدعوى الدستورية، ثم عادوا بجلسة ٢٠٠١/٢/٢٢ بترديد الدفع بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، والمادة السابعة من اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وكذا عدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١، فأجلت المحكمة الدعوى لجلسة ٢٠٠١/٤/٢٦ لرفع الدعوى الدستورية، فأقام المدعون دعواهم الماثلة بتاريخ ٢٠٠١/٣/٢٠.

وحيث إن النص فى المادة (٢٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ على أن "تتولى المحكمة الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح على الوجة التالى:

(أ) ....

(ب) إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر دعوى أمام إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى بعدم دستورية نص فى قانون أو

لائحة، ورأت المحكمة أو الهيئة أن الدفع جدى، أجلت نظر الدعوى وحددت لمن أثار الدفع ميعاداً لايجاوز ثلاثة أشهر لرفع الدعوى بذلك أمام المحكمة الدستورية العليا، فإذا لم ترفع الدعوى فى الميعاد، اعتبر الدفع كأن لم يكن".

وحيث إن مؤدى ذلك -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- أن المشرع رسم طريقاً لرفع الدعوى الدستورية التى أتاح للخصوم إقامتها، وربط بينه وبين الميعاد المحدد لرفعها، فدل بذلك على أنه اعتبر هذين الأمرين من مقومات الدعوى الدستورية، فلا ترفع إلا بعد إبداء دفع بعدم الدستورية تقدر محكمة الموضوع جديته، ولا تقبل إلا إذا رفعت خلال الأجل الذى ناط المشرع بمحكمة الموضوع تحديده بحيث لا يجاوز ثلاثة أشهر، وهذه الأوضاع الإجرائية- سواء ما اتصل منها بطريقة رفع الدعوى الدستورية أم بميعاد رفعها- إنما تتعلق بالنظام العام، باعتبارها من الأشكال الجوهرية فى التقاضى التى تغيا بها المشرع مصلحة عامة حتى ينتظم التداعى فى المسائل الدستورية بالإجراءات التى رسمها وفى الموعد الذى حدده. ومن ثم فإن ميعاد الأشهر الثلاثة الذى فرضه المشرع على نحو آمر كحد أقصى لرفع الدعوى الدستورية، أو الميعاد الذى تحدده محكمة الموضوع -فى غضون هذا الحد الأقصى، هو ميعاد حتمى يتعين على الخصوم الالتزام به بإقامة الدعوى الدستورية قبل انقضائه، يؤيد حتمية هذا الميعاد أن فواته مؤداه اعتبار الدفع بعدم الدستورية كأن لم يكن، وامتناع قبول الدعوى أمام

المحكمة الدستورية العليا لعدم اتصالها بها وفقاً للأوضاع المنصوص عليها فى قانونها، بما يحول دون مضيها فى نظرها، ولايجوز لمحكمة الموضوع كذلك، أن تمنح الخصم الذى أثار المسألة الدستورية مهلة جديدة تجاوز بها حدود الميعاد الذى ضربته ابتداء لرفع الدعوى الدستورية، ما لم يكن قرارها بالمهلة الجديدة قد صدر عنها قبل انقضاء الميعاد الأول، فإذا كان قد صدر عنها بعد فواته -أو بعد فوات الأشهر الثلاثة المحددة لإقامة الدعوى الدستورية- غدا ميعاداً جديداً، ومجرداً من كل أثر.

وحيث إنه متى كان ما تقدم، وكان الدفع المبدى من المدعين بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ قد أبدى ابتداء بجلسة ٢٠٠٠/٦/١، ثم أعاد المدعون ترديده فى مذكرة دفاعهم بجلسة ٢٠٠٠/٨/٣١ وأضافوا إليه دفعاً أخر بعدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١، فقررت المحكمة التأجيل لجلسة ٢٠٠٠/١١/٢ لرفع الدعوى الدستورية، ثم تأجلت لجلسة ٢٠٠١/١/١١ لذات السبب، بيد أن الدعوى لم ترفع إلا بتاريخ ٢٠٠١/٣/٢٠، بعد ما يزيد على ثلاثة أشهر من تاريخ التصريح لهم برفع الدعوى الدستورية، ومن ثم فإن الدعوى الماثلة -على هذين النصين- تكون قد أقيمت بعد الميعاد، مما يتعين معه القضاء بعدم قبولها ولا يقدح فى هذا النظر، أن المدعين قد عادوا بجلسة ٢٠٠١/٢/٢٢ ورددوا هذين الدفعين، وصرحت لهم محكمة الموضوع بإقامة دعواهم الدستورية، إذ جاء تصريح محكمة

الموضوع لهم بإقامة الدعوى الدستورية على غير محل، بعد أن غدا الدفع بعدم دستورية هذين النصين كأن لم يكن، إذ الساقط لا يعود.

وحيث إنه فيما يتعلق بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧، فقد سبق لهذه المحكمة أن حسمت المسألة الدستورية المثارة فى الدعوى الماثلة، بحكمها الصادر بجلستها المعقودة فى ٢٠٠٢/٤/١٤ فى القضية رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠ قضائية دستورية والذى قضى برفض الدعوى بعدم دستورية هذا النص، وقد نشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية بعددها رقم (١٧) تابع بتاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٧. وكان مقتضى نص المادتين (٤٨ و٤٩) من قانون المحكمة الدستورية العليا الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، أن يكون لقضاء هذه المحكمة فى الدعاوى الدستورية حجية مطلقة فى مواجهة الكافة، وبالنسبة للدولة بسلطاتها المختلفة، وهى حجية تحول دون المجادلة فيه، أو إعادة طرحه عليها من جديد، ومن ثم يضحى الطعن على هذا النص – أيضاً – غير مقبول.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة: بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعين المصروفات ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

أمين السر رئيس المحكمة

الحكم رقم (٣٠)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة الأولى والفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ونص المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ .

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٩أبريل سنة ٢٠٠٦م، الموافق١١ ربيع الأول سنة ١٤٢٧هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ١٥٥ لسنة ٢٥ قضائية " دستورية ".

المقامة من

١ - السيد الدكتور/ عمرو عبد العظيم مصطفى حبيب

٢ - السيد / وليد عبد العظيم مصطفى حبيب

٣- السيد / حسام عبد العظيم مصطفى حبيب

ضـــــد

١ – السيد / رئيس الجمهورية

٢ – السيد / رئيس مجلس الوزراء

٣ – السيد / جمال عبد المحسن على أبو السعود.

الإجراءات

بتاريخ العاشر من مايو سنة ٢٠٠٣ أودع المدعون قلم كتاب المحكمة صحيفة هذه الدعوى ، بطلب الحكم بعدم دستورية المادة الأولى والفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ونص المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فى ختامها الحكم برفض الدعوى .

وقدم المدعى عليه الثالث مذكرة طلب فى ختامها الحكم : أصليا بعدم قبول الدعوى واحتياطياً برفضها.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق ، والمداولة.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق تتحصل فى أن المدعين كانوا قد أقاموا الدعوى رقم ٢١١٦ لسنة ٢٠٠٠ مساكن كلى إسكندرية ضد المدعى عليه الثالث، بطلب الحكم بإنهاء عقد إيجار الجراج المؤرخ ١٩٥٩/٩/١، المبرم بينهم وبين مورثه على سند من أنه بوفاة المستأجر الأصلى، انتهى هذا العقد. ومن جهة أخرى كان المدعى عليه الثالث قد أقام دعوى فرعية ضد المدعين طالبا الحكم بثبوت العلاقة الإيجارية المشار إليها لامتداد عقد مورثه إليه فحكمت محكمة الموضوع برفض الدعوى الأصلية، وفى الدعوى الفرعية بثبوت العلاقة الإيجارية. مشيدة حكمها على أن العين محل النزاع تُعد من الأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى، وتخضع عقودها للامتداد القانونى الوارد بالقانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١، ويحق للمدعى عليه البقاء بالعين امتداداً للعقد، عملاً بحكم المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .وإذ لم يرتض المدعون هذا الحكم فأقاموا الاستئناف رقم ٢٢٨٨ لسنة ٥٧ ق.س أمام محكمة استئناف الإسكندرية، بطلب الحكم بإلغاء الحكم المستأنف، والقضاء بانتهاء عقد الإيجار، وإخلاء المستأنف ضده من الجراج وتسليمه لهم خالياً. وبجلسة ٢٠٠١/٩/٢٦ حكمت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف، وفى الدعوى الأصلية بانتهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٩/٩/١ الخاص بالجراج، وبإخلاء المستأنف ضده منه، وإلزامه بتسليمه خالياً للمستأنفين، وبرفض الدعوى الفرعية. وإذ لم يرتض المستأنف ضده (المدعى عليه

الثالث) هذا الحكم فطعن عليه بطريق النقض بالطعن رقم ٢٤٩٣ لسنة ٧١ قضائية، وبجلسة ٢٠٠٢/١٢/١٩ نقضت محكمة النقض هذا الحكم، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف الإسكندرية. وأثناء نظر الاستئناف مرة أخرى، دفع الحاضر عن المستأنفين بعدم دستورية المادة الأولى والفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧، وكذلك المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. وبعد أن قدرت المحكمة جدية الدفع، صرحت للمدعين برفع الدعوى الدستورية، فأقاموا الدعوى الماثلة.

وحيث إن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ينص فى المادة الأولى الواردة فى الباب الأول منه- تحت عنوان " فى إيجار الأماكن " - على أنه " فيما عدا الأراضى الفضاء، تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها، المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، سواء كانت مفروشة أم غير مفروشة، مؤجرة من المالك أم من غيره، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له." وتنص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية على أنه" يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة

١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتى:

" فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، فلا ينتهى العقد بموت المستأجر، ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر الأصلى طبقاً للعقد، أزواجاً وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكوراً وإناثاً، من قصر وبلغ، يستوى فى ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم".

واعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشر هذا القانون المعدّل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء فى العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلى دون غيره ولمرة واحدة".

وتنص المادة الرابعة على أن " تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى، التى يحكمها القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما، ولاتسرى أحكامه على الأماكن المذكورة التى يحكمها القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها."

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة - وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية - مناطها أن يقوم ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة القائمة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الحكم الصادر فى المسائل الدستورية، لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع؛ وكان من المقرر فى قضاء المحكمة الدستورية العليا أن مفهوم المصلحة الشخصية المباشرة، يتحدد باجتماع شرطين أو عنصرين:-

أولهما:- أن يقيم المدعى - وفى حدود الصفة التى اختصم بها النص المطعون فيه- الدليل على أن ضرراً واقعياً - اقتصادياً أو غيره - قد لحق به. ويتعين أن يكون هذا الضرر مباشراً، مستقلاً بعناصره، ممكناً إدراكه ومواجهته بالترضية القضائية، وليس ضرراً متوهماً أو نظرياً أو مجهلاً. بما مؤداه أن الرقابة على الدستورية يتعين أن يكون موطئاً لمواجهة أضرار واقعية، بغية ردها وتصفية آثارها القانونية.

ثانيهما:- أن يكون مرد الأمر فى هذا الضرر إلى النص التشريعى المطعون عليه، فإذا لم يكن هذا النص قد طبق على المدعى أصلاً أو كان من غير المخاطبين بأحكامه، أو كان قد أفاد من مزاياه، أو كان الإخلال بالحقوق التى يدعيها لا يعود إليه، فإن المصلحة الشخصية المباشرة تكون منتفية، ذلك أن إبطال النص التشريعى فى هذه الصور جميعاً، لن يحقق للمدعى أية فائدة عملية يمكن أن يتغير بها مركزه القانونى بعد الفصل فى الدعوى الدستورية، عما كان عليه عند رفعها.

وحيث إن رحى المنازعة الموضوعية تدور فى الدعوى الأصلية حول طلب المؤجرين إنهاء عقد إيجار العين المؤجرة كجراج، لوفاة مورث المدعى عليه، وفى الدعوى الفرعية حول طلب الأخير الحكم له بثبوت العلاقة الإيجارية لامتداد عقد الإيجار إليه بعد وفاة مورثه، وكان نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – المطعون عليه– يحدد نطاق سريان أحكام الباب الأول من ذات القانون، حيث يقضى بأن تسرى أحكام ذلك الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها، المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض، سواء كانت مفروشة أم غير مفروشة، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً، بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥. وكان نص المادة (٢٩) من ذات القانون– المطعون عليه -والذى ورد تحت أحكام الفصل الثالث من الباب الأول يتناول بالتنظيم فى فقرته الأولى كيفية انتهاء عقود إيجار الأماكن المعدة للسكنى، وفى فقرته الثانية كيفية انتهاء عقود طائفة معينة من الأماكن، وهى تلك المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى، وكانت العين المؤجرة (الجراج) لا تدخل تحت عداد تلك الأماكن بنوعيها " الأماكن المعدة للسكنى والأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى" ومن ثم فلايسرى فى شأن انتهاء عقد إيجارها حكم النصين المطعون بعدم دستوريتهما، وإنما تحكمه نصوص القانون المدنى، الأمر الذى تنتفى معه مصلحة الطاعنين فى الدعوى الماثلة، مما يتعين معه القضاء بعدم قبولها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى ، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعين المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر **رئيس المحكمة**

الحكم رقم (٣١)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية القاعدة القانونية التى استقر عليها العرف والقضاء وسكتت عن نفيها ومنعها صراحة وبالتالى أجازتها ضمناً المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والتى تعطى الحق فى استمرار عقد الإيجار والبقاء فى العين طوال مدة العقد، والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها، بالرغم من ترك المستأجر المسكن، أو وفاته، وذلك بالنسبة إلى المساكنين له منذ بدء العلاقة الإيجارية من غير طائفة الأقارب المستفيدين من الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة (٢٩) سالفة الذكر- المقابلة للمادة (٢١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد الموافق ٧ مايو سنة ٢٠٠٦ م، الموافق ٩ ربيع الآخر ١٤٢٧هـ.

برئاسة السيد المستشار/ ممدوح مرعى...................... رئيس المحكمة

وعضوية السادة المستشارين: على عوض محمد صالح وإلهام نجيب نوار وماهر سامى يوسف ومحمد خيرى طه والدكتور عادل عمر شريف وتهانى محمد الجبالى.

وحضور السيد المستشار/ نجيب جمال الدين علما......... رئيس هيئة المفوضين

وحضور السيد / ناصر إمام محمد حسن.................... أمين السر.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٠٩ لسنة ٢٤ قضائية " دستورية ".

المقامة من

السيد/ عبد الملاك صبحى جريس

ضـــــد

١ - السيد رئيس الجمهورية

٢- السيد رئيس مجلس الشعب

٣ - السيد رئيس مجلس الوزراء

٤- السيد وزير العدل

٥- السيد رئيس محكمة النقض

٦- السيد أحمد ماهر أحمد حسن

٧- السيد محمد نسيم أحمد حسن

الإجراءات

بتاريخ ٩ يونيه سنة ٢٠٠٢، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، طالباً الحكم بعدم دستورية القاعدة القانونية التى استقر عليها العرف والقضاء وسكتت عن نفيها ومنعها صراحة وبالتالى أجازتها ضمناً المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والتى تعطى الحق فى استمرار عقد الإيجار والبقاء فى العين طوال مدة العقد، والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها، بالرغم من ترك المستأجر المسكن، أو وفاته، وذلك بالنسبة إلى المساكنين له منذ بدء العلاقة الإيجارية من غير طائفة الأقارب المستفيدين من الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة (٢٩) سالفة الذكر- المقابلة للمادة (٢١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين- فى ضوء قضاء المحكمة الدستورية العليا الصادر فى الدعاوى أرقام ٦ لسنة ٩ قضائية "دستورية" بجلسة ١٩٩٥/٣/١٨، ٣ لسنة ١٨ قضائية "دستورية "بجلسة ١٩٩٧/١/٤، ١١٦ لسنة ١٨ قضائية

"دستورية" بجلسة ١٩٩٧/٨/٢، وما يترتب على ذلك من آثار، وسريانه بأثر رجعى على النزاع محل الدعوى الماثلة.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع- على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق-تتحصل فى أن المدعى كان قد أقام الدعوى رقم ٤٤٩٤ لسنة ١٩٩٨ كلى مساكن أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية، ضد المدعى عليهما السادس والسابع بطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار المؤرخ ١٩٥٥/٥/١ مع الطرد والإخلاء من الشقة موضوع التداعى، قولاً منه: إن المدعى عليه السابع المستأجر الأصلى للشقة محل النزاع تركها للمدعى عليه السادس بالمخالفة لنص المادة (١٨، ج) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وقد أقام المدعى عليه السادس ضد

المدعى دعوى فرعية بطلب إلزامه بتحرير عقد إيجار له عن الشقة المذكورة.

وأثناء نظر الدعوى رفع المدعى بعدم دستورية "المساكنة"، وقد صرحت له محكمة الموضوع برفع الدعوى الدستورية، فأقام دعواه الماثلة.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن ولايتها فى الدعاوى الدستورية لاتقوم إلا باتصالها بالدعوى اتصالاً مطابقاً للأوضاع المقررة فى المادة29)) من قانونها الصادر بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، وذلك إما بإحالة الأوراق إليها من إحدى المحاكم أو الهيئات ذات الاختصاص القضائى للفصل فى المسألة الدستورية، وإما برفعها من أحد الخصوم بمناسبة دعوى موضوعية دفع فيها بعدم دستورية نص تشريعى، وقدرت محكمة الموضوع جدية الدفع، ورخصت له برفع الدعوى الدستورية أمام المحكمة الدستورية العليا، وهذه الأوضاع الإجرائية- سواء ما اتصل منها بطريقة رفع الدعوى الدستورية أو بميعاد رفعها- تتعلق بالنظام العام باعتبارها شكلاً جوهرياً فى التقاضى تغيا به المشرع مصلحة عامة حتى ينتظم التداعى فى المسائل الدستورية.

وحيث إن البين من الإطلاع على الأوراق أن المدعى رفع بجلسة ٢٠٠٢/٤/١٨ أمام محكمة الموضوع بعدم دستورية "المساكنة" وطلب أجلاً برفع الدعوى أمام المحكمة الدستورية العليا، فأجابته محكمة الموضوع إلى طلبه، وكان المقرر أن الدفع بعدم الدستورية لا

يستنهض ولاية محكمة الموضوع لتقدير جديته إلا إذا ورد على نص أو نصوص بذاتها عينها المدعى وحددها باعتبارها نطاقاً لدفعه، متضمناً تحديد أبعاده، كى تجيل محكمة الموضوع بصرها فى النصوص المطعون عليها لتقدير جدية المطاعن الموجهة إليها من وجهة نظر أولية لا تسير أغوارها، ولا تعتبر منبئة عن كلمة فاصلة فى شأن اتفاقها مع أحكام الدستور أو خروجها عليها، متى كان ذلك، وكان التجهيل بالنصوص التشريعية المطعون عليها– وهو ما سلكه المدعى فى دفعه أمام محكمة الموضوع– لا يتضمن تعريفاً بها يكون محدداً بذاته ماهيتها، وكاشفاً عن حقيقة محتواها، وكان هذا التحديد لازماً لزوماً حتمياً لتقدير جديتها، فإن خلو الدفع بعدم الدستورية المبدى من المدعى– على النحو المتقدم ذكره -من بيانها، ثم التصريح له برفع الدعوى الدستورية ترتيباً عليه، مؤداه أن هذا التصريح يكون قد ورد على غير محل، وعلى ذلك فإن الدعوى الدستورية الماثلة لا تكون قد اتصلت بالمحكمة وفقاً للأوضاع المنصوص عليها فى قانونها، ويتعين بالتالى الحكم بعدم قبولها.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم قبول الدعوى، وبمصادرة الكفالة، وألزمت المدعى المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر　　　　　　رئيس المحكمة

الحكم رقم (٣٢)

عدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء

باسم الشعب

المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم الأحد ٧ مايو سنة ٢٠٠٦م، الموافق ٩ ربيع الآخر سنة ١٤٢٧هـ.

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيدة بجدول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٩٩ لسنة ٢٤ قضائية "دستورية".

المقامة من

السيدة/ آمال بدوى السيد جوديدة

ضـــــد

١ - السيد / رئيس الجمهورية

٢ - السيد / رئيس اللجنة التشريعية بمجلس الشعب

٣ – السيد / رئيس مجلس الوزراء

٤ – السيد / سعيد السيد على إسماعيل

الإجراءات

بتاريخ ٢٣ نوفمبر سنة ٢٠٠٢ أودعت المدعية صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب المحكمة، بطلب الحكم بعدم دستورية استمرار سريان نص المادة (١) من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠، وذلك فيما قضى به من عدم جواز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان شغلهم لها بطريق التنازل أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر، وذلك حتى إزالة آثار العدوان، مع إلزام المدعى عليهما الأول والثانى بإصدار تشريع ينص على إزالة آثار العدوان، لزوال الحكمة التى ابتغاها المشرع من إصدار القانون المطعون فيه.

وقدمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونُظرت الدعوى على الوجه المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع -على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق- تتحصل فى أن المدعية كانت قد أقامت الدعوى رقم ٤٨٩١ لسنة ٢٠٠٢ كلى مساكن، أمام محكمة الإسكندرية الابتدائية ضد المدعى عليه الرابع، بطلب الحكم بطرده من العين محل التداعى، مع كف منازعته لها فى حيازة العين، وإلزامه بتسليمها لها خالية، قولاً منها إن المدعى شغل العين موضوع النزاع المملوكة لها مع شقيقتها وشقيقها، بعد أن تنازل له المستأجر الأصلى عن عقد الإيجار دون تصريح من الملاك، على سند من أنه من مهجرى محافظة بورسعيد، إعمالاً لنص المادة (١) من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠، التى كشفت الأعمال التحضيرية له أن المشرع قصد إلى جعل الاستثناء الذى تضمنه هذا النص حكما مؤقتاً ينتهى العمل به بإزالة آثار العدوان، وقد أصدر وزير المالية القرار رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٧٩ بتحديد ١٩٧٩/١٢/٣١ تاريخاً لإزالة آثار العدوان بمحافظتى بورسعيد والإسماعيلية وذلك تنفيذاً للقانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩ بتقرير بعض التيسيرات لممولى الضريبة على العقارات المبنية، وخلصت المدعية إلى طلب الحكم لها بطلباتها المتقدمة، وأثناء نظر الدعوى دفعت بعدم دستورية المادة (١) من

القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠، وذلك فيما نصت عليه من عدم جواز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان شغلهم لها بطريق التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر، وذلك حتى إزالة آثار العدوان، وإذ قدرت محكمة الموضوع جدية هذا الدفع، وصرحت للمدعية برفع الدعوى الدستورية، فقد أقامت دعواها الماثلة.

وحيث إنه عن الدفع بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى على سند من أن النزاع المعروض يدور حول مشروعية تطبيق القانون المطعون فيه والذى تختص به محكمة الموضوع، ويخرج بالتالى عن اختصاص المحكمة الدستورية العليا، فإن ذلك مردود بأن الدستور عهد بنص المادة (١٧٥) منه إلى المحكمة الدستورية العليا دون غيرها بتولى الرقابة على دستورية القوانين واللوائح على الوجه المبين فى قانونها، وبناء على هذا التفويض صدر القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩، مخولاً هذه المحكمة اختصاصاً منفرداً بالرقابة على دستورية القوانين واللوائح مانعاً أى جهة من مزاحمتها فيه، مفصلاً طرائق هذه الرقابة وكيفيتها.

لما كان ذلك وكانت الدعوى الراهنة تطرح مسألة مدى اتفاق نص المادة (١) من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ مع أحكام الدستور، فى ضوء أوجه المخالفة لنصوص المواد (٧، ٢٩، ٣٢، ٣٤) منه التى ارتأتها المدعية وضمنتها صحيفة دعواها، وكان

النص الطعين هو ما اتخذه المدعى عليه الرابع سنداً لشغل العين محل التداعى، بما مؤداه تعلق الدعوى الدستورية الماثلة بمطاعن محلها القاعدة القانونية التى قام النزاع الموضوعى على أساسها، وغايتها إبطال هذه القاعدة من خلال الحكم بعدم دستوريتها، وتلك هى عين الدعوى الدستورية التى يدخل الفصل فيها فى ولاية هذه المحكمة.

وحيث إنه عن طلب المدعية إلزام رئيس الجمهورية ومجلس الشعب بإصدار تشريع ينص على إزالة آثار العدوان، فإن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الرقابة القضائية التى تباشرها تثبيتاً للشرعية الدستورية، مناطها تلك النصوص القانونية التى أقرتها السلطة التشريعية أو التى أصدرتها السلطة التنفيذية فى حدود صلاحياتها التى بينها الدستور، وبالتالى يخرج عن نطاقها إلزام هاتين السلطتين بإقرار قانون أو إصدار قرار بقانون فى موضوع معين، إذ أن ذلك مما تستقل بتقديره تلك السلطتان وفقاً لأحكام الدستور، ولايجوز بالتالى حملهما على التدخل لإصدار تشريع فى زمن معين أو على نحو ما، الأمر الذى يتعين معه القضاء بعدم اختصاص المحكمة بنظر هذا الطلب.

وحيث إن المادة (١) من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ تنص على أن يستبدل بنص المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من ألباطن للمهجرين من منطقة القنال وسيناء، النص الآتى:

"استثناء من أحكام القوانين المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فى شأن الأماكن المبنية، لايجوز الحكم بالإخلاء أو الطرد من الأماكن المؤجرة للمهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء إذا كان شغلهم لها بطريق التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن دون تصريح من المؤجر، وبوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك ما لم يكن قد تم تنفيذها، وذلك حتى إزالة آثار العدوان".

وتنص المادة (٣) من هذا القانون على أن" ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره...".

وحيث إن المصلحة الشخصية المباشرة -وهى شرط لقبول الدعوى الدستورية- مناطها أن يكون ثمة ارتباط بينها وبين المصلحة فى الدعوى الموضوعية، وذلك بأن يكون الفصل فى المسألة الدستورية لازماً للفصل فى الطلبات الموضوعية المرتبطة بها والمطروحة أمام محكمة الموضوع، وكان النزاع الموضوعى يدور حول طلب المدعية الحكم بطرد المدعى عليه الرابع من العين محل التداعى، والتى شغلها بناء على التنازل عن عقد الإيجار الصادر له من المستأجر الأصلى بتاريخ ١٩٧٧/١/١ بإعتباره من مهجرى محافظة بورسعيد، استناداً لنص المادة (١) من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ المعدل بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ المطعون فيه، ومن ثم فإن المصلحة الشخصية المباشرة تكون متحققة بالنسبة للطعن على الشطر الأول من هذا النص، وكذا عبارة "وذلك حتى إزالة آثار العداون" الواردة بعجز ذلك النص -والتى كانت محلاً

للدفع بعدم الدستورية المبدى من المدعية أمام محكمة الموضوع، وانصب عليها تقديرها للجدية والتصريح الصادر للمدعية برفع الدعوى الدستورية، كما انصرفت إليها حقيقة طلبات المدعية التى ضمنتها صحيفة دعواها الماثلة – لما للقضاء فى المسألة المتعلقة بدستوريتها من أثر وانعكاس على الدعوى الموضوعية والطلبات المطروحة بها وقضاء المحكمة فيها، كما يمتد نطاق هذه الدعوى والمصلحة فيها ليشمل عجز النص المشار إليه الذى يقضى بأنه "ويوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك ما لم يكن قد تم تنفيذها" والذى يرتبط بالنص الطعين ارتباطاً لايقبل الفصل أو التجزئة، فضلاً عن أن الحكم بعدم دستوريته يوفر للمدعية مصلحة محتملة فى توقى وقف تنفيذ ماعساه أن يصدر لصالحها من حكم بالطرد أو الإخلاء من عين التداعى، وعلى ذلك فإن نطاق الدعوى الماثلة والمصلحة فيها تكون قد توافرت بالنسبة لجميع الأحكام التى تضمنها نص المادة (١) من القانون المشار إليه.

وحيث إن الرقابة التى تباشرها هذه المحكمة –وعلى ما اطرد عليه قضاؤها– غايتها أن ترد إلى قواعد الدستور كافة النصوص التشريعية المطعون فيها، وسبيلها إلى ذلك، أن تفصل بأحكامها النهائية فى الطعون الموجهة إليها شكلية كانت أم موضوعية، وأن يكون استيثاقها من استيفاء هذه النصوص لأوضاعها الشكلية أمراً سابقاً بالضرورة على خوضها فى عيوبها الموضوعية، ذلك أن الأوضاع الشكلية للنصوص التشريعية هى من مقوماتها كقواعد قانونية لايكتمل كيانها أصلاً فى غيبتها، ويتعين بالتالى

على هذه المحكمة أن تتحراها بلوغاً لغاية الأمر فيها، ولو كان نطاق الطعن المعروض عليها ينحصر فى المطاعن الموضوعية دون سواها .

وحيث إن الأصل فى القانون هو أن يسرى بأثر مباشر على ما يقع بعد نفاذه، فإذا سرى القانون على وقائع تم تكوينها أو على مراكز قانونية اكتملت عناصرها قبل العمل بأحكامه، فإن هذا القانون يكون متضمناً أثراً رجعياً، أى أن الأمر المعتبر فى تحديد رجعية القانون من عدمها إنما يتعلق بتاريخ تحقق الواقعة القانونية التى رتب المشرع عليها أثراً، ولما كان النص المطعون فيه قد استهدف تصحيح الوضع القانونى لمن ثبتت لهم صفة المهجرين من محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء، ممن إضطرهم العدوان الإسرائيل إلى هجرة مساكنهم والنزوح إلى سائر مدن الجمهورية، واستئجار أماكن للسكن عن طريق تنازل بعض المستأجرين عن عقود إيجارهم أو عن طريق التأجير من الباطن دون الحصول على تصريح من المؤجر، والتى كانت القوانين المعمول بها -وهى المادة (٢/ب) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين، ومن بعدها المادة (٢٣/ب) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين -تجيز للمؤجرين طلب إخلائهم- وهو ما جرى به بعد ذلك نص المادة (٣١/ب) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والمادة (١٨/ج) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن

بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - فعمد النص الطعين إلى تحصين أوضاع هؤلاء المهجرين، بسلب المؤجرين رخصة طلب الإخلاء، وحال بينهم وبين استعمال حقهم فى هذا الشأن، بل وأوقف تنفيذ الأحكام الصادرة بذلك والتى لم يتم تنفيذها، بعد أن فرض القانون شرعية إقامة المهجرين بالأعيان المتنازل لهم عن إجارتها أو المؤجرة لهم من الباطن وجعل شغلهم لها بسند من القانون، ولما كان إسباغ النص المطعون فيه الصحة على تلك التنازلات والإيجار من الباطن، التى تمت فى تاريخ سابق على العمل بأحكام القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ فى ١٩٧٠/٧/٢ -بعد إنتهاء العمل بأحكام القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى ١٩٧٠/٦/٣٠ بمضى سنة على تاريخ العمل به طبقاً لنص المادتين (١، ٢) منه- مؤداه إنفاذها جبراً بحكم القانون بأثر ينعطف على الماضى، مما مقتضاه ولازمه أن النص الطعين يكون منطوياً على أثر رجعى لأحكامه كامن فيه ويفرضه تطبيقه.

وحيث إن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الأوضاع الشكلية للنصوص التشريعية المتصلة باقتراحها أو إقرارها أو إصدارها، إنما تتحدد على ضوء ما قررته فى شأنها أحكام الدستور المعمول به حين صدورها.

وحيث إن المادة (٦٥) من دستور سنه ١٩٦٤ -المعمول به فى تاريخ صدور القانون المطعون فيه والذى يحكم الأوضاع الشكلية لإقراره وإصداره- تنص على أنه " لايجوز لمجلس الأمة أن يتخذ قراراً إلا إذا حضر الجلسة أغلبية أعضائه، وفى غير الحالات التى تشترط فيها أغلبية

خاصة، تصدر القرارات بالأغلبية المطلقة للحاضرين، وعند تساوى الآراء يعتبر الموضوع الذى جرت المداولة فى شأنه مرفوضاً" وتنص المادة (١٦٣) من هذا الدستور على أن "لاتسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع فى تاريخ العمل بها، ولايترتب عليها أثر فيما وقع قبلها، ومع ذلك يجوز - فى غير المواد الجنائية -النص فى القانون على خلاف ذلك بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الأمة" وهو عين ما نص عليه الدستور الحالى الصادر سنة ١٩٧١ فى المادتين (١٠٧، ١٨٧) منه، ولما كان الإجراء الذى تطلبه الدستور لإقرار الأثر الرجعى للقانون هو إجراء خاص فرضه -استثناء من الأصل المقرر فى هذا الشأن- كضمانة أساسية للحد من الرجعية، وتوكيداً لخطورتها فى الأعم الأغلب من الأحوال، إزاء ما تهدره من حقوق وتخل به من استقرار، فإنه يتعين بالتالى- وعلى ما اطرد عليه قضاء هذه المحكمة- أن يكون الدليل على استيفاء هذا الإجراء جلياً لايحتمل التأويل، ثابتاً على وجه قطعى، إذ كان ذلك، وكان النص المطعون فيه قد ووفق عليه بالأغلبية، حسبما يبين من مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين لمجلس الأمة، المعقودة يوم ١٩٧٠/٦/١٠، وكانت هذه المضبطة قد خلت مما يؤكد أن هذه الأغلبية هى الأغلبية الخاصة التى اشترطتها المادة (١٦٣) من دستور سنة ١٩٦٤ ممثلة فى أغلبية أعضاء المجلس فى مجموعهم لا الأغلبية المطلقة للحاضرين منهم، فإن الإجراء الخاص الذى استلزمته هذه المادة لإقرار الأثر الرجعى للنص المطعون فيه لايكون قد تم على الوجه المقرر فى الدستور، الأمر الذى يتعين معه

الحكم بعدم دستورية نص المادة الأولى من القانون ٤٨ لسنة ١٩٧٠، لما كان ذلك وكانت المادة (٢) من ذات القانون لاتنفصل عن مادتها الأولى سالفة الذكر، وترتبط بها ارتباطاً لايقبل التجزئة، إذ أنها تحدد تاريخ العمل بأحكام هذا القانون فتأخذ حكمها ويكون القانون جميعه على غير هدى من الدستور.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بعدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء، وألزمت الحكومة المصروفات، ومبلغ مائتى جنيه مقابل أتعاب المحاماة.

أمين السر رئيس المحكمة

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

فى شان الاحكام الخاصة بتاجير و بيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستاجر

نشر بالجريدة الرسمية رقم ٣١ تابع ج فى يوليو سنة ١٩٨١

باسم الشعب

القانون الاتى نصه و قد اصدرناه

اولا فى شان قواعد الاسكان و اجراءات تحديد اجرة الاماكن

مادة ١

فيما عدا الاسكان الفاخر لا يجوز ان تزيد الاجرة السنوية للاماكن المرخص فى اقامتها لاغراض السكنى.اعتبارا من تاريخ العمل باحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الارض والمبانى وعلى الا تقل المساحة المؤجرة لهذه الاغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقارى

ولا تسرى على هذه الاماكن احكام المادة ١٣ عدا الفقرة الاخيرة منها والمادة ١٤ والفقرة من المادة ١٥ والفقرة الثانية

من المادة ٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر من الوزير المختص بالاسكان ٠

التطبيقات القضائية

المبانى المؤجرة لاغراض السكنى المنشأة او التى تنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ اعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية المادتان ١ ، ١١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٤ لم ينشر بعد)

القواعد الموضوعية والاجرائية المتعلقة بتقدير الاجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠ قصر سريانها على الاماكن المرخص باقامتها بعد العمل باحكامه م ١ منه ٠ مؤداه ٠ سريان القواعد الموضوعية بتقدير الاجرة فى القوانين السابقة والقواعد الاجرائية المتعلقة بطرق الطعن فى الاحكام الواردة فى القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الاماكن التى لا تخضع لاحكام تقدير الاجرة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مخالفة ذلك خطأ ٠

(الطعنان رقما ٢٤٨٥ ، ٢٥٥٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٨ لم ينشرا بعد)

المبانى المؤجرة لأغراض السكنى المنشآة او التى تنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ اعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية المادتان ١، ١١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٧ لم ينشر بعد)

مؤدى المادة ١/١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان المشرع جعل مناط اختصاص اللجان بتقدير الاجرة مرهونا بالوصف الذى وصف به المكان فى الرخصة لاغراض السكنى ام لغير ذلك ، وسواء دخل فى نسبة الثلث المسموح بتأجيرها لغير اغراض السكنى او التصرف فيها او لا يدخل فيها وبصرف النظر عما استغلت فيه العين بعد الترخيص ورتب الحكم على ان عين النزاع رخص بانشائها للسكنى خضوع اجرتها لتقدير اللجان - حتى لو اجرت بعد ذلك عيادة وكانت داخلة فى حدود الثلث المسموح بتأجيره لغير اغراض السكنى - قبل الحكم بعدم دستورية هذا الشق من النص.

(الطعن رقم ٣١٥٣ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠٢/٦/٢٤ لم ينشر بعد)

مادة ٢

تقدر قيمة الاراضى بالنسبة الى الاماكن المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، فاذا ثبت تراخى المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر

تكلفة المبانى وفقا للاسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء اعمال البناء دون الاخلاء بحق المحافظة المختصة فى استكمال الاعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك ٠

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الارض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الاجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء ٠

مادة ٣

تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة او اكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن ٠

أ- ثمن المثل للارض من واقع اسعار التعامل بالمدينة او الحى او المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الافراد او الجهات الحكومية او العامة او الخاصة ٠

ب- اسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات اسعار مواد البناء مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الاجرة لاحكام هذا القانون .

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيها للنسخة .

مادة ٤

يتولى مالك المبنى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الاجرة المحددة على هذه الاسس.

فاذا ابرم عقد الايجار قبل أتمام البناء وحدد فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لاحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين

يوما من تاريخ اتمام البناء وبشرط الا تجاوز الاجرة المبدئية الا بمقدار الخمس ٠

وعلى المالك ان يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الاجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار بحسب الاحوال ٠

التطبيقات القضائية

تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للأسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤، ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختص على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره ٠ سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا مؤداه اختصاص لجان تحديد الاجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام اعتبارها جهة طعن فى ظل القانون المذكور اثره قيام المالك بتقدير اجرة الاماكن الخاضعة لذلك القانون وصيرورته نهائيا وقانونيا بعدم الطعن عليه من المستأجر اثره عدم جواز تصدى لجنة تحديد الاجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المؤجر بتقدير اجرتها لانتفاء ولايتها مخالفتها ذلك لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار

الصادر منها بطريق الطعن عليه او بدعوى مبتدأة وللمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى اصداره ٠

(الطعن رقم ٨٤٤٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٤ لم ينشر بعد)

تحديد اجرة الأماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه المادتان ٤ ، ٥ منه حق المستأجر فى الطعن امام اللجنة المختصة على الأجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للاجرة نهائيا ونافذا عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الاجرة علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٨٥٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره صيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا مؤداه اختصاص لجان تحديد الأجرة فى ظل القانون المذكور من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام اعتبارها جهة طعن اثره عدم جواز تصدى لجنى تحديد الاجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر بتقدير الاجرة لانتفاء ولايتها ابتداء تعلق ذلك بالنظام العام مخالفة ذلك لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق

الطعن عليه او بدعوى مبتدأة ٠

(الطعن رقم ٨٦٦٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ منه حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما سريان هذا الميعاد من تاريخ التعاقد ان كان لاحقا على إتمام البناء ٠ ومن تاريخ الاخطار بالأجرة المحددة او شغل المكان ايهما اقرب ان كان سابقا عليه ٠ عدم مراعاة هذا الميعاد اثره سقوط حق المستأجر فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الاجرة ٠

(الطعن رقم ٨٢٥٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا مؤداه اختصاص لجان تحديد الاجرة فى ظل القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام اعتبارها جهة طعن اثره ٠ عدم جواز تصدى لجنة تحديد الاجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المستأجر بعد فوات الميعاد بتقدير اجرتها لانتفاء ولايتها مخالفتها

ذلك • لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه او بدعوى مبتدأة لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى اصداره اعتبار مسألة الاختصاص الولائى مطروحة دائما على محكمة الموضوع التى تنظر الطعن •

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه • المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما من تاريخ ثبوت علمه بهذا التقدير ومستوى العين المؤجرة • عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للاجرة باتا اعتبارا المستأجر عالما بالاجرة وتناسبها مع مستوى العين حالاته •

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٢ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه • المادتان ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته • عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره صيرورة التقدير المبدئى للأجرة نهائيا ونافذا مؤداه عدم جواز تصدى اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المؤجر بالانفاق مع المستأجر لانتفاء ولايتها بداية تعلق ذلك بالنظام العام • مخالفة ذلك

لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه او بدعوى مبتدأة ٠

(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٨ لم ينشر بعد)

الأماكن المرخص فى اقامتها او المنشأة دون ترخيص فى ظل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الطعن فى الاحكام الصادرة فى قرارات لجان تحديد اجرتها خضوعه للقواعد العامة فى قانون المرافعات مؤداه جواز الطعن بالنقض او الاستئناف م ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته ٠ عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره ٠ سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للاجرة نهائيا ونافذا ٠ عدم جواز تصدى لجنة تحديد الاجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المستأجر بتقدير اجرتها بعد الميعاد ٠

(الطعن رقم ٢٣٠٢ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨ لم ينشر بعد)

النص فى المادتين الرابعة والخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن يدل على ان المشرع جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء اسس التكاليف المشار اليها بالقانون الا فى حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له ان يلجأ الى

اللجنة لتحديد الأجرة وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ العقد اذا كان تعاقده لاحقا على اتمام البناء اما اذا كان تعاقده سابقا على ذلك فان الميعاد يسرى من تاريخ اخطاره من قبل المالك بالاجرة المحددة او من تاريخ شغله للمكان المؤجر ايهما اقرب مما مؤداه انه ما لم يتقدم المستأجر الى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة فى الميعاد المشار اليه فان التقدير المبدئى للأجرة يصير نهائيا ونافذا ولا يجوز للجنة بعد ذلك ان تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء ذاتها او بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار ان هذا الميعاد – اخذا بالغرض من تقريره – يعد ميعادا حتميا وليس ميعادا تنظيميا بما يرتب سقوط حق المستأجر فى اللجوء الى تلك اللجنة بعد انقضاء الأجل المحدد ٠

(الطعن رقم ٨٢٧ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٢ لم ينشر بعد)

مادة ٥

اذا راى المستأجر ان الاجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار او من تاريخ شغله للمكان ان يطلب من لجنة تحديد الاجرة المختصة القيام بتحديد اجرة المكان وفقا للاسس المنصوص عليها فى هذا القانون ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان امام المحكمة

الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها ٠

ولا تسرى على هذه الطعون احكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

التطبيقات القضائية

القواعد الموضوعية والاجرائية المتعلقة بتقدير الاجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريانها على الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشأة بعد العمل باحكام م ٥ منه مؤداه الطعن فى الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجان تحديد اجرة الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشاة او التى تم انشاؤها دون ترخيص بعد العمل باحكام القانون المذكور خضوعه للقواعد الموضوعية والاجرائية المقررة فيه ٠

(الطعن رقم ٥٧١٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٣ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته ٠ عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره ٠ سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للاجرة نهائيا ونافذا مؤداه اختصاص لجان تحديد الاجرة فى ظل القانون ١٣٦

لسنة ١٩٨١ من قبيل الاختصاص الولائى المتعلق بالنظام العام اعتبارها جهة طعن اثره ٠ عدم جواز تصدى لجنة تحديد الاجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المستأجر بعد فوات الميعاد بتقدير اجرة الاماكن الخاضعة لذلك القانون وصيرورته نهائيا وقانونيا بعدم الطعن عليه من المستأجر اثره عدم عدم جواز تصدى اللجنة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المؤجر بتقدير اجرتها لانتفاء ولايتها مخالفتها ذلك لكل من المؤجر والمستأجر التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه او بدعوى مبتدأة وللمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها لصدوره من لجنة لا ولاية لها فى اصداره

(الطعن رقم ٨٤٤٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٤ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ منه حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته ٠ عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره٠ سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للاجرة نهائيا ونافذا عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٨٥٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على

الاجـرة المحـددة خـلال تـسعين يومـا حالاتـه ٠ عـدم مراعاتـه للميعـاد المذكور اثره ٠ سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للاجـرة نهائيـا ونافـذا مـؤداه اختـصاص لجـان تحديـد الاجـرة فـى ظـل القـانون المـذكور مـن قبيـل الاختـصاص الـولائى المتعلـق بالنظـام العـام اعتبارهـا جهة طعن اثره ٠ عدم جواز تصدى لجنة تحديـد الاجـرة مـن تلقـاء نفسها او بناء على طلب المـؤجر بالاتفـاق مـع المـستأجر بتقدير الأجـرة لانتفـاء ولايتهـا ابتـداء تعلـق ذلـك بالنظـام العـام مخالفـة ذلـك لكـل ذى مـصلحة التمسك ببطلان القرار الصادر منها بطريق الطعن عليه او بدعوى مبتدأة٠

(الطعن رقم ٨٦٦٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الامـاكن الخاضعة لاحكـام القانون ١٣٦ لـسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ منه حـق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة علـى الاجـرة المحـددة خلال تسعين يوما سريان هذا الميعـاد مـن تـاريخ التعاقـد ان كـان لاحقـا على اتمام البناء ، ومن تاريخ الاخطار بالاجرة المحددة او شغل المكـان ايهما اقرب ان كان سابقا عليه ٠ عـدم مراعـاة هـذا الميعـاد اثـره ٠ سـقوط حق المستأجر فى الطعن وصيرورة التقدير المبـدئى للاجـرة نهائيـا ونافـذا عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة٠

(الطعن رقم ٨٢٥٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢٢ لم ينشر بعد)

القواعد الموضوعية والاجرائية المتعلقة بتقدير الاجرة الواردة فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريانها على الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشأة بعد العمل باحكامه فى ١٩٨١/٧/٣١ م ٥ منه ٠

(الطعن رقم ٩٣٩٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٦ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما من تاريخ ثبوت علمه بهذا التقدير ومستوى العين المؤجرة ٠ عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره ٠ سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للأجرة باتا اعتبار المستأجر عالما بالأجرة وتناسبها مع مستوى العين حالاته ٠

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٢ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته ٠ عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره وصيرورة التقدير المبدئى للاجرة نهائيا ونافذا مؤداه عدم جواز تصدى اللجنة المختصة لتحديد الأجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المؤجر بالاتفاق مع المستأجر لانتفاء ولايتها بداية تعلق ذلك بالنظام العام مخالفة ذلك لكل ذى مصلحة التمسك ببطلان القرار

الصادر منها بطريق الطعن عليه او بدعوى مبتدأة ٠

(الطعن رقم ١٨٦٧ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠١/١/٢٨ لم ينشر بعد)

الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشأة دون ترخيص فى ظل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الطعن فى الاحكام الصادرة فى قرارات لجان تحديد اجرتها خضوعه للقواعد العامة فى قانون المرافعات مؤداه جواز الطعن بالنقض او الاستئناف م ٤ ، ٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ٢١٠٣ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٥ لم ينشر بعد)

تحديد أجرة الاماكن الخاضعة لاحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ معقود للمالك طبقا للاسس المنصوص عليها فيه ٠ المادتان ٤ ، ٥ من القانون المذكور حق المستأجر وحده فى الطعن امام اللجنة المختصة على الاجرة المحددة خلال تسعين يوما حالاته ٠ عدم مراعاته للميعاد المذكور اثره ٠ سقوط حقه فى الطعن وصيرورة التقدير المبدئى للاجرة نهائيا ونافذا ٠ عدم جواز تصدى لجنة تحديد الأجرة من تلقاء نفسها او بناء على طلب المستأجر بتقدير اجرتها بعد الميعاد ٠

(الطعن رقم ٢٣٠٢ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٣/٢٨ لم ينشر بعد)

النص فى المادتين الرابعة والخامسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الأماكن يدل على ان المشرع جعل تحديد الأجرة معقودا للمالك على ضوء اسس التكاليف المشار اليها بالقانون الا فى حالة عدم موافقة المستأجر على هذا التحديد فيكون له ان يلجأ الى اللجنة لتحديد الأجرة وذلك خلال تسعين يوما من تاريخ العقد اذا كان

تعاقده لاحقا على اتمام البناء اما اذا كان تعاقده سابقا على ذلك فان الميعاد يسرى من تاريخ اخطاره من قبل المالك بالاجرة المحددة او من تاريخ شغله للمكان المؤجر ايهما اقرب مما مؤداه انه ما لم يتقدم المستأجر الى اللجنة المختصة لتحديد الاجرة فى الميعاد المشار اليه فان التقدير المبدئى للأجرة يصير نهائيا ونافذا ولا يجوز للجنة بعد ذلك ان تتصدى لتحديد الأجرة سواء من تلقاء ذاتها او بناء على طلب المستأجر الحاصل بعد الميعاد باعتبار ان هذا الميعاد – اخذا بالغرض من تقريره – يعد ميعادا حتميا وليس ميعادا تنظيميا بما يرتب سقوط حق المستأجر فى اللجوء الى تلك اللجنة بعد انقضاء الأجل المحدد ٠

(الطعن رقم ٨٢٧ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٢ لم ينشر بعد)

المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحد الاقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء ٠

ولا تسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لاحكام هذه المادة ٠

التطبيقات القضائية

المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – انه وان كان لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع فى الدعوى الا ان ذلك مشروط بان يكون استخلاصها قائما على اعتبارات سائغة ومؤدية الى النتيجة التى انتهت اليها وهى تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى تطبيقه من احكام ٠

لمحكمة النقض ان تعطى الوقائع الثابتة بالحكم المطعون فيه تكييفها القانونى الصحيح مادامت لا تعتمد فيه على غير ما حصلته محكمة الموضوع من وقائع – وكان يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من ٣١/ ١٩٨١/٧ ان يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز سنتين بالشروط التى نصت عليها المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة

١٩٨١ ، ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لنص المادة المذكورة ويلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة له بردها الى من اداها فضلا عن الجزاءات الاخرى والتعويض عملا بنص المادة ٢٥ من ذات القانون وينبنى على ذلك فاذا ثارت منازعة جدية بين المالك والمستأجر فى دعوى الاخلاء بسبب التأخر فى الوفاء بالأجرة بشأن المبالغ الزائدة عن الأجرة التى تقاضاها الأول ويلزم بردها الى المستأجر تطبيقا لحكم هاتين المادتين فيجب على محكمة الموضوع ان تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة اولية لازمة للفصل فى دعوى الاخلاء المعروضة عليها ثم تقضى بعد ذلك على ضوء ما يكشف عنه بحثها ، اذ يشترط للحكم بالاخلاء لهذا السبب ثبوت تخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة او النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين ايجار الاماكن والا تكون الاجرة متنازعا عليها من جانب المستأجر منازعة جدية سواء فى مقدارها او استحقاقها ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق وما سجله الحكم المطعون فيه ان الطاعن قد نازع المطعون ضدها فى مقدار الاجرة المستحقة عن فترة المطالبة التى تستند اليها دعوى الاخلاء حين ذهب فى دفاعه الى انها تقاضت منه مبالغ خارج نطاق عقد ايجار الشقة محل النزاع تزيد على اجرة سنتين المصرح بها قانونا ودلل على ذلك باقرارها فى انذارها له بالتكليف بالوفاء وفى صحيفة دعواها بان اجرة هذه الشقة هى خمسة وثلاثون جنيها يخصم منها مبلغ خمسة عشر جنيها شهريا من المبالغ التى قام هو

بانفاقها على استكمال الشقة واعدادها للسكنى كما قدم للمحكمة تدليلا على دفاعه ايصالا موقعا عليه من المطعون ضدها لم تطعن عليه باى مطعن يفيد تخالصها معه عن مبلغ خمسة عشر جنيها شهريا من قيمة اجرة عين النزاع من المدة من اول يناير سنة ١٩٨٩ وحتى نهاية ديسمبر سنة ٢٠١٤ على ان يقوم بدفع باقى الاجرة بواقع عشرين جنيها شهريا مما مفاده ان المطعون ضدها تقاضت منه مقدما بموجب هذه المخالصة مبغ ٣٨٤٠ جنيها بما يجاوز مقدم ايجار السنتين المصرح به قانونا ومقداره ٨٤٠ جنيها بالمخالفة لحكم المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتكون مدينة للطاعن بما تقاضته منه بالزيادة عن هذا المبلغ الاخير وتلتزم برده له طبقا للمادة ٢٥ من هذا القانون ، واذ نازعها الأخير استنادا الى ذلك فى مقدار الاجرة المستحقة عن فترة المطالبة محل دعوى الاخلاء وطلب من محكمة الاستئناف اجراء المقاصة بين ما هو مستحق له فى ذمة المطعون ضدها وبين ما هو مدين به لها من اجرة عن فترة المطالبة ، فان محكمة الاستئناف بذلك تكون ازاء منازعة جدية من جانب الطاعن فى مقدار الاجرة التى تدعى المطعون ضدها تأخره فى الوفاء بها فى دعواها بطلب الاخلاء وطلبه اجراء المقاصة القانونية بين الديون الواجبة الاداء المتبادلة بينه وبين المطعون ضدها توقيا للحكم باخلائه مما كان يتعين معه على تلك المحكمة ان تبت فى هذا الخلاف على اساس من هذا التكييف الصحيح لطلب اجراء المقاصة ولا عبرة فى ذلك بما ذهب اليه الطاعن من تكييف خاطىء لهذه المقاصة حين

وصفها بانها مقاصة قضائية ٠

(الطعن رقم ٣٧٣٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٦)

دعوى الاخلاء للتأخير فى سداد الأجرة منازعة المستأجر جديا فى الأجرة لتقاضى المؤجر مبالغ خارج نطاق عقد الايجار م ٦ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التزام محكمة الموضوع بالفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء ٠

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢ لم ينشر بعد)

للمالك تقاضى مقدم ايجار لا يجاوز اجرة سنتين م ٦ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بطلان كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لذلك التزام كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة برد ما تقاضاه ٠

(الطعن رقم ١٧٤٥ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٤ لم ينشر بعد)

ثانيا : فى شان تصحيح بعض اوضاع الاماكن القديمة

مادة ٧

اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد فى أول يناير من كل سنة اجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى لو ادخلت عليها تعديلات جوهرية ٠

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة امانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض ٠

وتحدد الزيادة المشار اليها وفقا للنسب الاتية :

أ- ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ ٠

ب- ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ اول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ ٠

ج- ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ .

د- ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ .

التطبيقات القضائية

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان التكليف بالوفاء يعتبر شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى سداد الاجرة فان خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك ، ولئن جاءت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خلوا من البيانات التى يجب ان يتضمنها التكليف بالوفاء الا انه لما كان يقصد به اعذار المستأجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة فانه يجب ان يذكر فيه بداهة اسم المؤجر والمستأجر ومقدار الاجرة المطالب به ، ويكفى ان يكون القدر الذى يعتقد المؤجر ان ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك ان المقدار الواجب دفعه اقل من المقدار المذكور فى التكليف بمعنى ان التكليف باجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر على اساس من الواقع او القانون لما كان ذلك وكانت الزيادات التى قررها المشرع - بنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى ، وما استثنته المادة ٢٧ من هذا القانون من اماكن

اعتبرتها فى حكم الاماكن المؤجرة لاغراض السكنى كانت محل خلاف بين المؤجرين والمستأجرين من حيث مقدار هذه الزيادة وماهية الاماكن التى تخضع لها حتى ان المحكمة الدستورية العليا قضت – فى الطعن رقم ٢١ لسنة ٨ ق بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – كما ان ما ادعاه الطاعن بصفته امام محكمة الموضوع من قيامه بترميمات ضرورية بالعين المؤجرة لم تكن تحتمل الالتجاء الى القضاء المستعجل للترخيص له بها على نفقة المؤجر كانت محل منازعة المطعون ضده الاول حتى ان حسمها الحكم المطعون فيه بقوله " ولم تثبت الجمعية حدوث الخلل او التلف الذى ادعته فى سقف المخزن ولا سببه وان اصلاح ذلك التلف كان مستعجلا لا يحتمل الالتجاء الى القضاء المستعجل لاثباته والترخيص فى اجراء الترميم الضروى له على نفقة المؤجر ، ومن ثم فلا يجوز للجمعية خصم نفقات الترميم المدعاة من الأجرة ، وهى اسباب سائغة لها اصلها الثابت بالآوراق ، ومن ثم فان تضمين المطعون ضده ما اعتقد احقيته له من زيادات فى الآجرة اعمالا لنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتضمينه ايضا كامل الاجرة المستحقة له دون خصم ما ادعاه الطاعن من نفقات ترميم بالعين المؤجرة لا يجعل التكليف بالوفاء باطلا ولا على الحكم المطعون فيه ان اعتد سلامة التكليف وعدم بطلانه ويضحى النعى على غير اساس .

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢١)

المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى - وضع المشرع بشأنها نص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقضى بزيادة اجرتها على الوجه المبين بهذا النص ، اما المبانى التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى فقد وضع المشرع بشأنها نص المادة ١٩ من هذا القانون تقضى بزيادة اجرتها على الوجه المبين بهذا النص القانونى ثم نصت المادة ٢٧ من ذات القانون على ان " تعامل فى تطبيق احكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباع التجارية والصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية " فان مؤدى هذا النص ان يسرى حكمه على ما جاء بنص المادة ٧ ، والمادة ١٩ من ذات القانون على حد سواء ، ولما كانت المحكمة الدستورية العليا فى حكم سابق لها فى القضية رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية الصادر بجلسة ١٩٨٩/٤/٢٩ قضت بعدم دستورية المادة ٢٧ بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الاجرة بالنسبة للاماكن المحددة بها واذ قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٣٧ لسنة ١٨ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٨/٢/٧ بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بالنسبة لما تضمنته المادة ١٩ من ذات القانون ومن استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية

وذلك بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ١٩ من زيادة الأجرة وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٨ فى ١٩٩٨/٢/١٩ ومن ثم اصبح هذا النص القانونى فى تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه اذ ان هذا القضاء واجب التطبيق على جميع المنازعات التى تخضع لتطبيق هذا النص القانونى مادام الحكم بعدم الدستورية قد لحق الدعوى قبل ان يصدر فيها حكم بات وهذا الامر متعلق بالنظام العام ويتعين على محكمة النقض اعماله من تلقاء نفسها كما يجوز اثارته لاول مرة امامها وذلك باعتبارها من المحاكم التى عنتها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ولا يجوز التحدى فى هذا الخصوص بان سلطة محكمة النقض قاصرة على مراقبة صحة تطبيق القوانين اذ ان مطابقة النص القانونى للقواعد الدستورية هو ايضا من مسائل القانون ويتعين ان تكون الشرعية الدستورية متكاملة حلقاتها وان تكون لاحكام الدستور الصدارة على مادونها فى المرتبة اذ لا يسوغ القول بصحة تطبيق محكمة الموضوع لنص قانونى وهو مخالف للدستور ، وحكمت المحكمة الدستورية بعدم دستوريته ٠

(الطعن رقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٧)

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالاخلاء على تكرار تاخر الطاعن فى الوفاء باجرة عين النزاع استنادا الى سبق تخلفه عن الوفاء بالأجرة موضوع الدعوى رقم ١١٦٨ لسنة ١٩٩٠ مدنى

المنيا الابتدائية واستئنافها رقم ٩٣ لسنة ٢٧ ق بنى سويف " مامورية المنيا " فى حين ان البين من الحكم الصادر فى ذلك الاستئناف ان الدعوى رفعت بطلب اخلاء الطاعن من عين النزاع لتخلفه عن سداد الأجرة المطالب بها واحتسب المطعون ضدهم الزيادة المقررة بالمادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على اساس الاجرة الاتفاقية الواردة بعقد الايجار فنازع الطاعن فى مقدار هذه الزيادة وتمسك بوجوب احتسابها على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة وقت الانشاء وهو ما اقره عليه الحكم المذكور فقام بسداد الاجرة التى طالب بها المطعون ضدهم وهو ما يكشف عن ان الاجرة فى الدعوى كانت محل نزاع جدى يبرر تخلف الطاعن عن الوفاء بها وينفى عنه شبهة المماطلة والتسويف فى السداد فلا تصلح سندا فى ثبوت تكرار تأخره فى الوفاء بالأجرة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٥٢٣ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٥/١٨)

اذ كانت المبانى المؤجرة لغير اغراض السكنى قد وضع المشرع بشأنها نص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتقضى بزيادة اجرتها بالنسب المبينة بها وفق تاريخ انشاء المبنى اذ اوردت تلك المادة اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزاد فى اول يناير من كل سنة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا

لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء ... "
وحددت الفقرة "د" هذه الزيادة بنسبة ٥٪ عن الامكان المنشأة منذ ٧
أكتوبر سنة ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ، ثم أعقب ذلك صدور
القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل بعض الاحكام الخاصة بايجار الأماكن
غير السكنية والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٢ مكررا فى ١٩٩٧/٣/٢٦
وقد اوردت المادة الثالثة منه على تحديد الاجرة القانونية للعين
المؤجرة لغير أغراض السكنى المحكومة بقوانين ايجار الأماكن بواقع
النسب التى حددتها تلك المادة وحددت نسبة ثلاثة امثال الأجرة
القانونية الحالية للاماكن المنشأة من ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ حتى ٩ سبتمبر
سنة ١٩٧٧ ويسرى هذا التحديد اعتبارا من موعد استحقاق الأجرة التالية
لتاريخ نشره ، وتضمنت تلك المادة زيادة الأجرة القانونية الحالية
للأماكن المنشأة من ١٠ سبتمبر سنة ١٩٧٧ حتى ٣٠ يناير سنة ١٩٩٦ بنسبة
١٠٪ اعتبارا من ذات الموعد السابق وقد تضمن قرار رئيس الجمهورية
رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ونصت
الفقرة سادسا من المادة الاولى منها على تعريف الاجرة القانونية بانها
اخر اجرة استحقت قبل ١٩٩٧/٣/٢٧ محسوبة وفقا لما يلى " تقدير لجان
تحديد الأجرة الذى صار نهائيا – طعن عليه او لم يطعن – وذلك بالنسبة
للآماكن التى خضعت لتقدير تلك اللجان حتى العمل بالقانون ١٣٦ لسنة
١٩٨١ .... وفى جميع الأحوال يحسب كامل الزيادات والتخفيضات
المنصوص عليها فى قوانين ايجار الاماكن بما فى ذلك كامل الزيادة

المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠٠٠ " ونصت الفقرة الأخيرة من البند سادسا من المادة الاولى من هذه اللائحة على أنه " ٠٠٠٠ يعتد بالقيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة عند حساب زيادة الأجرة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليها ٠٠٠٠ " مما مفاده ان المشرع اوضح بجلاء فى كل اعتد فى تدرجها بتاريخ انشاء المبنى مما لازمه انه يتعين على المحكمة قبل ان تفصل فى طلب الاخلاء ان تحسم النزاع حول تاريخ البناء المبنى باعتباره مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء المعروض عليها لتحدد القانون الواجب التطبيق وصولا الى الأجرة القانونية ٠

(الطعن رقم ٢٠٠٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٤ لم ينشر بعد)

الزيادة الدورية فى اجرة الاماكن المؤجرة لغير السكنى م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وجوب حسابها على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء لا على اساس الاجرة الواردة بعقد الايجار ٠

(الطعن رقم ٨٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٩ لم ينشر بعد)

الزيادة الدورية فى أجرة الأماكن المؤجرة لغير السكنى م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠ وجوب حسابها على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة علىالعقارات المبنية فى ذات وقت انشاء العين ٠

(الطعن رقم ٢١٢١ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه اجرة تجاوز المستحق قانونا لحساب الزيادة المنصوص عليها بالمادتين ٧ ، ٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون تقديم الدليل على تاريخ انشاء العقار لتحديد القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة ولسداده مبلغ من الأجرة المطالب بها بموجب انذار عرض قبل رفع الدعوى · دفاع جوهرى · اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالاخلاء استنادا الى هذا التكليف خطأ وقصور ·

(الطعن رقم ٩٦٨٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٩ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنين ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه المطالبة بالزيادة فى الأجرة المقررة بالمادة ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ محتسبة على اساس القيمة الايجارية المبينة بعقد الايجار دون المتخذة اساسا لحساب الضريبة فى ذات وقت الانشاء تدليلهما على ذلك بالمستندات وطلبهما ندب خبير لتحقيق هذا الدفاع قضاء الحكم المطعون فيه بالاخلاء لعدم سداد الاجرة والزيادة الدورية التى تم حسابها طبقا للقيمة الايجارية المثبتة بعقد الايجار خطأ وقصور ·

(الطعن رقم ٢٧١١ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١ لم ينشر بعد)

اذا كان الحكم المطعون فيه فى تحديده للزيادة فى الأجرة المقررة بالمادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اعتد بالقيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على المبنى محددة وفقا لربط سنة ١٩٩٠ بمبلغ عشرين جنيها ، فى حين ان العبرة بقيمتها وقت الانشاء ،

وقد تمسك الطاعن امام محكمة الموضوع بان العين تم انشاؤها قبل سنة ١٩٨٠ وانها خضعت للربط الضريبى بدءا من سنة ١٩٨١ وتحددت القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة بمبلغ تسعة جنيهات فقط ، واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير والكشوف المستخرجة من سجلات مصلحة الضرائب العقارية المقدمة فى الدعوى ، كما ان الحكم اعتد بالقيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة فى حساب الزيادة المقررة بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ وهى ذات القيمة الواردة بالعقد رغم انها ليست الاجرة القانونية التى تحسب على اساسها هذه الزيادة والتى تتحدد وفقا لقانون ايجار الاماكن المنطبق سواء كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ او القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بواسطة لجان تقدير الايجارات وطبقا للاسس المحددة فى كل قانون والتى لا يجوز الاتفاق على خلافها لتعلقها بالنظام العام واذ لم يعن الحكم ببحث وتمحيص الادلة والمستندات المقدمة فى الدعوى وصولا الى تحديد تاريخ انشاء العين محل النزاع وحقيقة الاجرة القانونية المقدرة لها ، ومن ثم تحديد قيمة الزيادة القانونية والوقوف على مقدار المبالغ المستحقة بالفعل فى ذمة الطاعن واثر ذلك على صحة التكليف بالوفاء فانه يكون معيبا •

(الطعن رقم ٧١٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٤ لم ينشر بعد)

الزيادة الدورية فى اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وجوب حسابها على اساس القيمة الايجارية

المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت انشاء العين ولو ادخلت عليها تعديلات جوهرية لا على اساس الاجرة الواردة بعقد الايجار ٠

(الطعنان رقما ١١٣٦ ، ١١٢٧ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٣/٢١ لم ينشر بعد)

الزيادة الدورية فى اجرة الاماكن المؤجرة لغير السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة١٩٧٧ ٠ م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، م ٣ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ العبرة فيها بتاريخ انشاء المبنى لازمه ٠ وجوب الفصل فى النزاع حول تاريخ انشاء المبنى قبل الفصل فى طلب الاخلاء ٠

(الطعن رقم ١١٩٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٠ لم ينشر بعد)

النص فى المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع قرر هذه الزيادة فى القيمة الايجارية لما يصدق عليه وصف المكان المؤجر لاستعماله لغير اغراض السكنى فتسرى عليه سواء كان هذا الاستعمال كليا او جزئيا تم ابتداء عند ابرام العقد او كان حاصلا فى تاريخ لاحق وذلك اخذا بعموم النص واطلاقه وهذه الزيادة تجد تبريرها فى ان الاستعمال لغير اغراض السكنى غالبا ما يكون لاغراض مهنية او تجارية تدر عائدا مجزيا على المستأجر فضلا على ان هذا النوع من الاستعمال سواء كان كليا او جزئيا للعين المؤجرة يعجل باستهلاك المبنى ويؤدى الى استمرار حاجته الى الصيانة والترميم مما يقتضى ايجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك ومن ثم فلا محل لقصر تطبيق حكمها على حالة الاستعمال الكلى للعين المؤجرة لغير اغراض

السكنى دون حالة الاستعمال الجزئى لها فى هذا الغرض لما ينطوى عليه من تقييد لمطلق النص وتخصيص لعمومه بغير مخصص وهو ما لا يجوز . هذا الى انه لو اراد المشرع قصر حكمة على الحالة الاولى دون الحالة الاخيرة لا فصح عن مراده صراحة لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فيما ذهب اليه بمدوناته من ان الزيادة فى الاجرة المقررة بنص المادة السابعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى لا تسرى على عين النزاع المؤجرة للمطعون ضده لاستعمالها مكتبا للمحاماة وللسكنى لان شرط انطباق هذه الزيادة عليها ان يكون استعمالها لغير اغراض السكنى كليا ، رغم انه يكفى - وعلى ما سلف بيانه - ان يكون هذا الاستعمال لغير اغراض السكنى جزئيا لعموم النص واطلاقه ، ورتب على ذلك قضاءه ببراءة ذمة المطعون ضده من دين الاجرة فانه يكون معيبا .

(الطعن رقم ٩١٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٠٠٤/١١/١٨ لم ينشر بعد)

الزيادة الدورية فى اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى م ٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ احتسابها على اساس القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء لا على اساس الاجرة الاتفاقية - شرطه - خضوعها للتحديد القانونى قبل العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٩٧ .

(الطعن رقم ٢٣٣٠ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/١٨ لم ينشر بعد)

مادة ٨

تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الاجرة الأصلية ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار ٠

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق اول زيادة ٠

التطبيقات القضائية

تمسك الطاعن ببطلان التكليف بالوفاء لتضمنه اجره تجاوز المستحق قانونا لحساب الزيادة المنصوص عليها بالمادتين ٧ ، ٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون تقديم الدليل على تاريخ انشاء العقار لتحديد القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة ولسداده مبلغ من الأجرة المطالب بها بموجب انذار عرض قبل رفع الدعوى دفاع جوهرى اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالاخلاء استنادا الى هذا التكليف خطأ وقصور ٠

(الطعن رقم ٩٦٨٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٩ لم ينشر بعد)

مادة ٩

تكون اعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجة الاتى :

١ - اذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها المادة ٧ كافية يتم الترميم والصيانة منها ٠

٢ - اذا لم تف هذه الحصيلة او اذا كان المبنى لا يتحوى على وحدات غير سكنية تستكمل او توزع اعباء الترميم والصيانة بحسب الاحوال كما يلى:

أ - بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى ٠

ب- بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى٠

ج- بالنسبة للمبانى المنشأة او التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى٠

واذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين او الشاغلين فيما بينهم يجوز لاى منهم

الالتجاء الى قاضى الامور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل ٠

ومع ذلك تكون اعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالاحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من احكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

اما الاعمال التى لا تسرى عليها احكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الاجزاء المشتركة للمبنى او زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين ٠

ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى يوزع الحد الادنى المقرر لاجر الحارس وفقا للبنود أ ، ب ، ج من هذه المادة ٠

وتلغى المادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون٠

التطبيقات القضائية

وحيث ان المشرع بعد ان بين فى الفقرات الاولى ، ومن المادة التاسعة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، توزيع اعباء الترميم والصيانة المبينة فى الفصل الثانى من الباب الثانى للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، بين ملاك العقارات وشاغليها نص بها على ان " الاعمال التى لا تسرى عليها احكام الترميم والصيانة التى يقصد بها تحسين الاجزاء المشتركة للمبنى او زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين ٠٠٠٠ " يدل على ان المشرع ترك توزيع أعباء الاعمال المشار اليها فى هذه الفقرة لارادة الطرفين ، فلا يجوز الزام المستأجر باداء مقابل الانتفاع بالمزايا التى يحدثها المؤجر اثناء مدة الاجارة ما لم يثبت ان المستأجر طلبها او وافق عليها او انتفع بها وفى حالة عدم الاتفاق يكون تحديد مقابل الانتفاع بتقدير قيمة تكلفتها وقت احداثها ثم حساب ربع هذه القيمة بذات النسب المقررة لتحديد اجرة المبانى وفقا لاحكام القانون السارى وقت استحداث هذه المزايا ، ولا يحق للمؤجر الانفراد بتحديد هذا المقابل ولا يصبح من ملحقات الاجرة ولا يأخذ حكمها حتى يتحدد رضاء او قضاء مما لازمه ومقتضاه انه لا يجوز للمؤجر ان يجمع فى دعوى واحدة بين طلب تحديد هذا المقابل وطلب الاخلاء للتخلف عن الوفاء به والا كان الاخلاء غير مقبول ٠

لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بزيادة اجرة شقة النزاع بمبلغ سبعة جنيهات شهريا مقابل الانتفاع بتوصيل الصرف الصحى للعقار

بالمجارى العامة باعتبارها ميزة استحدثها المؤجر بعد بدء الايجار دون ان يتحقق عما اذا كانت الأجرة الاصلية قدرت على اساس ان العين متصلة بالمجارى العامة وما اذا كان الطاعن قد انتفع بذلك ام لا ثم ساير المطعون ضده فى تقدير قيمة الربع بمبلغ سبعة جنيهات شهريا دون بيان الاسس التى اتبعها فى هذا التقدير ومدى اتفاقها واحكام القانون الذى استحدثت التوصيلات فى ظله فانه يكون مشوبا بالقصور ، واذ رتب الحكم المطعون فيه على تحديده لهذا المقابل قضاءه باخلاء الطاعن رغم انه لا يجوز الجمع بين الطلبين فى دعوى واحدة فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه ٠

(الطعن رقم ٢١٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٢)

مادة ١٠

تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على اموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم ٠

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى ٠

وتلغى أحكام المادة ٦٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ٠

ثالثا : فى شان التخفيف من اعباء الضريبة على العقارات المبنية

مادة ١١

فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من اول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لاغراض السكنى والتى انشئت او تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ولا تدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد ٠

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستعملة مفروشة او فنادق او بنسيونات ٠

التطبيقات القضائية

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن – يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على أن مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون العين مؤجرة كمسكن وأن يكون المبنى الذى أقامه المستأجر يشتمل على أكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة

للانتفاع بها وبعد نفاذ القانون فى ١٩٨١/٧/٣١ لما كان ذلك ، وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه وتقرير الخبير المنتدب ان العين محل النزاع مؤجرة للهيئة المطعون ضدها كمكتب لاحدى اداراتها ، وان المبنى الذى اقامه يتكون من سبعة طوابق مخصصة جميعها للمكاتب وليس للسكنى ، ومن ثم لا يتحقق فى الدعوى المطروحة شروط تطبيقها من ان يكون المكان المؤجر لغرض السكنى واقامة المستأجر لبناء يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية الذى هو مناط انطباق الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون سالف البيان ٠

- حكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – القصد منه رعاية الاماكن المؤجرة لاغراض غير تجارية او صناعية او مهنية – المبينة بنص المادة فيسرى عليها ذات الميزات التى تتمتع بها الاماكن المؤجرة لأغراض السكنى كالاعفاء من الضرائب العقارية والضريبة العامة على الايراد المنصوص عليها بالمادة ١١ من هذا القانون ، وليس اضافة قيود او التزامات جديدة على مستأجريها ومن ثم ينحسر عنها تطبيق نص المادة ٢/٢٢ من ذات القانون ٠

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٣)

المبانى المؤجرة لاغراض السكنى المنشأة او التى تنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ اعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الاصلية

والاضافية المادتان ١ ، ١١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١

(الطعن رقم ٢١٨٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٤ لم ينشر بعد)

المبانى المؤجرة لاغراض السكنى المنشأة او التى تنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ اعفاء مالكيها وشاغليها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية المادتان ١ ، ١١ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١

(الطعن رقم ٢٨٠٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٧ لم ينشر بعد)

رابعا: فى شان العمل على توفير المساكن

مادة ١٢

فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم اعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر احكام الباب الاول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون ٠

مادة ١٣

يحظر على الملاك فى الأفراد وشركات الأشخاص ان يعرضوا للتمليك للغير او التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من اكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته او يبدأ فى انشائه من تاريخ

العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لاغراض السكنى وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى ٠

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد ادنى وحدة واحدة لكل مالك ٠

ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق احكام هذه المادة ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك حتى لو كان مسجلا ٠

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها او بعضها وفقا للقواع العامة ٠

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى باحكام هذه المادة ٠

التطبيقات القضائية

ان ما نصت عليه المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمعمول به من ١٩٨١/٧/٣١ من اعطاء المالك

الحق فى تأجير ثلث وحدات المبنى مفروشا اذا كان مكونا من اكثر من وحدة ، هذا الحق قاصر على المبانى التى يرخص فى اقامتها او يبدأ فى انشائها من تاريخ العمل بالقانون سالف الذكر فى ١٩٨١/٧/٣١ حسب صريح نص تلك المادة ٠

(الطعن رقم ٣٦٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٦ س ٣٣ ص ١١٦٢)

لئن كان النص فى المادة ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد حظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص ان يعرضوا للتمليك للغير او التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من اكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته او يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لاغراض السكنى وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى من ذات القانون ، ورتب النص البطلان المتصرفات المخالفة ولو كانت مسجلة الا ان المقرر فى قضاء محكمة النقض انه لما كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بتكليف الخصم الذى لم يقدم دليلا على دفاعه بتقديم هذا الدليل او لفت نظره لمقتضيات هذا الدفاع ٠٠ وكان المدعى هو الملتزم باقامة الدليل على ما يدعيه سواء كان هو المدعى فى الدعوى او المدعى عليه فيها ، وكان الطاعن وان تمسك بحكم المادة ١٣ سالفة البيان الا انه لم يقدم امام محكمة الموضوع الدليل على ان المبنى المملوك للمطعون ضده انشىء بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وان عقدة ابرام بعد ان استوفى المطعون

ضده النسبة المسموح بها فى التأجير المفروش وهما شرطان لازمان لاعمال حكم المادة ١٣ ٠

(الطعنان رقما ٣٧١٥ ، ٣٨٥٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٩)

مادة ١٤

يخصص ثلثا نسبة ال ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة او مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ٠

مادة ١٥

تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لاحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط ٠

كما يكون للافراد عند تعلية مبانيهم او استكمالها او التوسع فيها كما يكون للراغبين فى الاستثمار فى مختلف

مستويات الاسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى ٠

وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان ٠

مادة ١٦

يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لا يواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما فى حالة تأجيرها لهم مفروش الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالاجرة المنصوص عليها فى العقد ٠

التطبيقات القضائية

استحدث المشرع فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حكمها يتعلق بخضوع عقود ايجار المدارس والمستشفيات المفروشة – ولو انتهت مدتها – للامتداد القانونى بالشروط والأجرة المنصوص عليها فى العقد ٠ وكانت الغاية التى هدف اليها المشرع من ذلك – وعلى ما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان ولجنة الشئون الدستورية والتشريعية هى ان تلك الجهات تقدم خدمات عامة ومن ثم تكون اولى بالرعاية والدعم استمرارا لاداء رسالتها القومية وكان ذلك على خلاف

المقرر فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الذى ابرم عقد الايجار سند الدعوى فى ظله - من عدم خضوع عقود ايجار الاماكن المفروشة للامتداد القانونى ٠

ما استحدثه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى الحالتين من تعديل فى سبب الاخلاء والامتداد القانونى لعقود الايجار المفروشة المؤجرة للمدارس - والمستشفيات يتصل بقواعد موضوعية امرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى باثر فورى ومباشر على المراكز القانونية القائمة والتى لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به ولو كانت قد نشأت فى ظل القانون السابق ، ولما كان ذلك وكانت الدعوى قد استندت فى سببها الاول على تغيير وجه استعمال العين المؤجرة من مسكن ورعاية اطفال الى مدرسة واقامتها اكشاك فى الحديقة الملحقة بالمبنى وكان هذا التغيير - حسبما استخلصه الحكم المطعون فيه - لم يضر بسلامة المبنى وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد لحق بالدعوى ، فان الحكم اذا انتهى الى رفض هذا السبب للاخلاء يكون قد اعمل صحيح القانون حتى ولو كان هذا التغيير ضارا بالمؤجر ومن ثم فلا يجدى الطاعنون التمسك به ، ولما كان السبب الثانى للدعوى وهو انتهاء عقد الايجار المفروش قد لحقه نص المادة ١٦ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى استحدثت حكما جديدا يقضى بامتداد عقد الايجار المفروش بالنسبة للمدارس والمستشفيات ولو انتهت مدته وهو نص متعلق بالنظام العام ويسرى باثر فورى على المراكز القانونية وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله

طالما لم تستقر بعد بصدور حكم نهائى فيه – فان الحكم المطعون فيه اذا انتهى الى اعمالها فانه يكون قد اعمل صحيح القانون حتى ولو كان الطاعنون قد انذروا المطعون ضدها الاولى قبل العمل بالقانون – بانتهاء عقد الايجار لعدم رغبتهم فى تحديد مدته طالما لم ينته العقد بحكم قضائى نهائى ٠

(الطعن رقم ٦٨٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٣)

النص فى المادتين ١٦ ، ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – يدل على ان المشرع لم يصادر حق المتعاقدين فى الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح فى عقد الايجار الا انه اورد عليه قيودا منها ما يتعلق بعدم اعمال اثره الفورى بما اوجبه على المؤجر اذا كان فعل الاساءة فى استعمال العين المؤجرة من شأنه الاضرار بسلامة المبنى ان يثبت المؤجر هذا الفعل بحكم قضائى نهائى ، فان خلت منه الدعوى فان الشرط لا يحقق اثاره ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستند فى قضائه بالاخلاء الى ما خلص اليه من تقرير الخبير فى الدعويين رقمى ٣٧٦٨ لسنة ١٩٨٤ مدنى شمال القاهرة الابتدائية ، ١٥١ لسنة ١٩٨٤ مستعجل جزئى القاهرة من توافر موجب اعمال الشرط الصريح الفاسخ الوارد بعقد الايجار حال ان الاوراق قد خلت مما يدل على صدور حكم قضائى نهائى بثبوت اساءة استعمال العين محل النزاع على وجه ضار بسلامة المبنى ولم يتحد المطعون عليهن بذلك ، فانه يكون قد خالف القانون ٠

(الطعنان رقما ٤٤٤٩ ، ٤٤١٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٨)

مادة ١٧

تنتهى بقوة القانون عقودا التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ٠

وبالنسبة للأماكن التى يستأجر غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ٠

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة ٠

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه الذى كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا ٠

التطبيقات القضائية

يلاحظ ما تضمنه نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من انتهاء عقد الايجار المبرم مع الاجنبى بانتهاء مدة اقامته فى مصر ٠

على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات الخاصة التى املتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام ، اذ كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بان تعهده باخلاء العين المؤجرة بانتهاء عمله بالسفارة السعودية كان معاصرا لانعقاد العقد وكان البين من الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه بالاخلاء على ان عقد الايجار قد انعقد بسبب عمل الطاعن بالسفارة السعودية بالقاهرة لمدة تنتهى بانتهاء عمله وتضمن العقد بندا خاصا بذلك وكان هذا الالتزام مخالفا لما استقرت عليه التشريعات انفة الذكر من ان ايجار الاماكن غير المفروشة يمتد بقوة القانون لمدة غير محدودة وهو امر يتعلق بالنظام العام فانه يكون باطلا بطلانا مطلقا ولا يجوز اعماله.

(الطعن رقم ٩٠٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٣/٧ س ٣٢ ص ٧٦٤)

النص فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع وان وضع فى الفقرة الاولى قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، وان هذا الانتهاء يقع بقوة القانون الا انه افرد قاعدة خاصة بالاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون ، وهى التى ابرمت عقود ايجارها قبل استحداث المشرع لهذا الحكم مؤداها ان يكون طلب انهاؤها رخصة للمؤجر ، لا يترخص فى استخدامها الا اذا انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد ، فاذا انتهت هذه الاقامة حق للمؤجر طلب انهاء العقد ، كما جاز له ان يتنازل عن

استخدام هذه الرخصة صراحة او ضمنا ، فاذا تنازل عنها لا يجوز له ان يعاود طلب انهاء العقد استنادا الى انتهاء ذات الاقامة من جديد ٠

(الطعن رقم ٢١٦٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/٥/٣٠)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر - على ان " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد ٠٠ " يدل على ان المشرع -٠٠ فى سبيل العمل على توفير الاماكن - كما افصح عن ذلك تقرير مجلس الشعب - اعتبر عقود التأجير القائمة للاجانب غير المقيمين فى البلاد منتهية بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم واعطى للمؤجر - بالنسبة للأماكن التى يستأجرها الاجانب فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون - الحق فى طلب اخلاء المكان المؤجر اذا ما انتهت اقامة الاجنبى فى البلاد ويرجع فى تحديد غير المصرى ودخوله واقامته بمصر وخروجه منها الى التشريعات المنظمة لذلك ، ومفاد ما نصت عليه المادة الثامنة من قرار وزير الداخلية رقم ١٨٠ لسنة ١٩٦٤ بتنفيذ بعض احكام القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن دخول واقامة الاجانب باراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها والمعدل بالقرار رقم ١١٦٤ سنة ١٩٧٩ ان الاجنبى

المرخص له باقامة مؤقتة بمصر يجوز له خلال المدة المرخص له فيها السفر للخارج والعودة دون الحصول على تأشيرة بالعودة وتعتبر اقامته المرخص له فيها سارية المفعول طالما انه لم يتغيب بالخارج اكثر من ستة اشهر ولم يتجاوز مدة اقامته المرخص له فيها ايهما اقل ما لم يتجاوز مدير مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية عن هذا الاجل او يستلزم حصوله على تأشيرة عودة لسفره واحده اواكثر للمدة التى يراها لما كان ذلك ، وكان الثابت بالشهادة رقم ٦٩٤ لسنة ١٩٨٦ الصادرة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية والتى عول عليها الحكم المطعون فيه ان الطاعن قد منح اقامة مؤقتة بمصر بدات بدخوله بتاريخ ١٩٨٤/٨/١ وتنتهى فى ١٩٨٥/١/٣١ ثم تجددت اقامته لمدد اخرى حتى ١٩٨٧/١/١١ ، فان خروجه من البلاد بتاريخ ١٩٨٤/٩/٢ ، ثم عودته اليها فى ١٩٨٤/١١/٢٤ لا يترتب عليه انتهاء اقامته المؤقتة المحدد لها ٨٥/١/٣١ ، طالما انه لم يتغيب بالخارج اكثر من ستة اشهر ولم يتجاوز مدة اقامته المرخص له فيها ولا ينال من ذلك ما جاء بالشهادة المشار اليها من اعتبار اقامته منتهية بمغادرته للبلاد فى ٨٤/٩/٢ ، لعدم حصوله قبل سفره على تأشيرة عودة طالما انه لم يثبت بهذه الشهادة او غيرها من اوراق الدعوى ما يدل على سبق صدور قرار من مدير المصلحة المشار اليها بالزامه بالحصول على تأشيرة عودة لهذه السفرة ، واذ كان الثابت ان المطعون ضدها قد اقامت دعواها بالاخلاء فى ١٩٨٤/٩/٢٩ على الطاعن قبل انتهاء مدة اقامته المصرح بها حتى ١٩٨٥/١/٣١ ،

وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بالاخلاء لما اورده بمدوناته من ان " مفاد هذه الشهادة ان مدة اقامة المستأنف عليه (الطاعن) المؤقتة فى البلاد ٥د انتهت بمغادرته البلاد فى ١٩٨٤/٩/٢ ، وذلك تطبيقا للفقرة الاخيرة من المادة الثامنة من قرار وزير الداخلية رقم ١١٦٤ سنة ١٩٧١ ، حيث انه لم يستدل على سابقة حصوله على تاشيرة عودة من مصلحة الجوازات قبل مغادرته البلاد ، مما يترتب عليه انقضاء اجارته بقوة القانون لعين النزاع ، فانه يكون بتلك الاسباب قد اخطا فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٦٩٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٣)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من أن" الاقامة تثبت بشهادة صادرة من الجهة الادارية المختصة " وما تنص عليه المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن اقامة الأجانب المعدل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ من انه " يجب على كل اجنبى ان يكون حاصلا على ترخيص على الاقامة " مؤداه ان المعول عليه فى اثبات الاقامة هو صدور الترخيص بالفعل وحصول الاجنبى عليه امام موافقة الجهة الادارية تم الغاؤها تلك الموافقة او اعتبارها منعدمة ورفضها اصدار الترخيص فلا تثبت الاقامة حتى ولو اصدرت الجهة الادارية المختصة شهادة تثبت تلك الاجراءات ، ولما كان الثابت بالاوراق ان الطاعن تقدم بطلب للحصول على ترخيص بالاقامة فوافقت مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية الا انه غادر البلاد قبل سداد رسوم

الترخيص واستلامه وتغيب فى الخارج فترة مما حدا بالمصلحة المذكورة الى اعتبار موافقتها منعدمة ، وكان مؤدى ذلك عدم ثبوت اقامة الطاعن لعدم صدور ترخيص بذلك سارى وقت اعلانه بصحيفة الاستئناف ، ومن ثم فلا على الحكم المطعون فيه ان اعتد بصحة اعلانه بها عن طريق النيابة العامة التزاما بحكم المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

اذ كانت محكمة الاستئناف تنظر ذات القضية التى صدر فيها الحكم المستانف دون اعتداد بما انتهى اليه ذلك الحكم ولها حق الغائه او تعديله او تأييده ومن ثم فانها لا تتقيد بما لهذا الحكم من حجية ، فان ما يثيره الطاعن بشأن عدم تقيد الحكم المطعون فيه بحجية الحكم الابتدائى فيما قطع فيه من وجود اقامة له بالبلاد يكون ولا سند له فى القانون ٠

(الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٢/١٣)

النص فى المادة ٣/١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة وانما هو مواجهة من المشرع للاثر المترتب على انتهاء اقامة الأجنبى بالبلاد ومغادرته لها وفقا لاحكام القانون فيكون اعلانه باعتباره مقيما فى الخارج عن طريق النيابة العامة ، فاذا لم يكن له موطن فى الخارج معلوم للمؤجر فان اعلانه يكون قد تم صحيحا بمجرد تسليم صورة الاعلان الى النيابة العامة لا فرق فى ذلك بين اعلانه بصحيفة الدعوى وبين اعلانه بالحكم ولا محل فى هذه الحالة للقول بوجوب ان

يسبق الاعلان بهذا الطريق القيام بالتحرى عن موطن المطلوب اعلانه بالخارج لان الاصل ان طالب الاعلان ليس فى وسعه فى مثل هذه الظروف بذل مزيد من الجهد للتعرف على محل اقامته فى الخارج ما لم يقدم المعلن اليه الدليل على ان من قام بالاعلان كان يمكنه الاهتداء الى موطنه لو بذل جهدا معقولا ٠ فى التحرى عنه ٠

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٩)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان المشرع وضع قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، وان هذا الانتهاء يقع بقوة القانون ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بتمكين المطعون ضده من عين التداعى على سند من ان الشهادة الصادرة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية تضمنت انه مصرح له بالاقامة فى البلاد ، فى حين ان الثابت من تلك الشهادة ان اقامته فى مصر تنتهى فى ١٩٨٣/١٢/٣١ ، ويترتب على ذلك انتهاء عقد ايجار العين محل النزاع فى ذلك التاريخ ، ولا يغير من ذلك ما ورد بمدونات الحكم من انه جاء بالشهادة سالفة الذكر ان المطعون ضده بعد ان غادر البلاد عاد اليها فى ١٩٨٤/١/٢ ، ورخص له باقامة اخرى حتى ١٩٨٤/١٢/١ ، اذ ان مفاد ذلك ان الاقامة اللاحقة ليست استمرارا للاقامة السابقة ، ومن ثم فلا اثر لها على عقد الايجار الذى انتهى بقوة القانون ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون مشوبا بالفساد فى

الاستدلال ادى الى الخطا فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٧٣٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٨)

النص فى عجز المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " ٠٠٠ ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة ٠٠ يدل على ان المشرع واجه وضعا حتميا يتمثل فى استحالة ان يكون لغير المصرى موطن اصلى داخل البلاد بعد انتهاء مدة اقامته بها التزاما بحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ المعدل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ والتى تفرض على الاجنبى مغادرة ارض الجمهورية بعد انتهاء مدة اقامته ، ومن ثم اوجب اعلانه باعتباره مقيما بالخارج عن طريق النيابة العامة ، وذلك مع مراعاة ما ورد بالفقرتين التاسعة والعاشرة من المادة الثالثة عشرة من قانون المرافعات تبعا لما اذا كان اللاجنبى موطن معلوم بالخارج فتسلم الأوراق للنيابة لارسالها اليه او لم يكن له موطن معلوم فى الخارج فيكتفى بتسليم الاوراق للنيابة ، لا فرق فى ذلك بين اعلان صحيفة افتتاح الدعوى او صحيفة الاستئناف وبين اعلان الحكم كل ذلك ما لم يكن الاجنبى قد حصل على تصريح جديد بالاقامة قبل توجيه الاعلان فيتعين توجيه الاعلان اليه بموطنه داخل البلاد ٠

(الطعن رقم ٢٤١٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/١٣ س ٤٠ ص ٤٤٨)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة

قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ٠٠٠٠ ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية واولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم تثبت مغادرتهم البلاد بصفة نهائية " يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان المشرع فى سبيل العمل على توفير الاماكن – قد وضع فى الفقرة الاولى من هذه المادة قاعدة – خاصة بالاماكن التى يستأجرها هؤلاء فى تاريخ العمل بهذا القانون وهى التى ابرمت عقود ايجارها قبل استحداث المشرع لهذا الحكم مؤداها ان يكون طلب انهاءها رخصة للمؤجر متى انتهت اقامة الاجنبى فى البلاد ، واستثناء من هذه القاعدة وتحقيقا لصالح الزوجة المصرية واولادها منه نص فى الفقرة الاخيرة من هذه المادة على استمرار عقد الايجار لصالح هؤلاء ماداموا لم يغادروا البلاد نهائيا ، لما كان ذلك وكان هذا النص مما يتعلق بالنظام العام وفقا لنص المادة ٢٥ من ذات القانون فيسرى ويطبق على المراكز القانونية القائمة ولو كانت ناشئة فى تاريخ سابق على نفاذه ٠

اذ كان الحكم المطعون فيه قد ساتخلص من اوراق الدعوى ومستنداتها وفى حدود ما لقاضى الموضوع من سلطة تقدير الدليل وفهم الواقع فى الدعوى ان المطعون ضده الثانى كان قد طلق الطاعنة منذ سنة ١٩٧٧ ، وانها وقت انتهاء عقد ايجار العين محل النزاع بانتهاء المدة

المحددة لاقامة الاخير بالبلاد لم تكن زوجا له حتى يحق لها المطالبة باستمرار العقد لصالحها وخلت الاوراق ، مما يدل على سبق تمسكها امام محكمة الموضوع باستناد اقامتها بالشقة محل النزاع الى المشاركة السكنية للمطعون ضده الثانى وموافقة المطعون ضده الاول الصريحة على هذه الاقامة ، مما لا يجوز معه التحدى بهذا الدفاع لاول مرة امام هذه المحكمة ·

اذا كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى عدم احقية الطاعنة فى التمسك باستمرار عقد ايجار محل النزاع لصالحها ، وذلك لطلاقها من المطعون ضده الثانى منذ سنة ١٩٧٧ – وقبل انتهاء هذا العقد بانتهاء مدة اقامته بالبلاد فان ما تتحدى به من عدم ثبوت انتهاء مدة هذه الاقامة يكون غير منتج ومن ثم فهو غير مقبول ·

(الطعن رقم ٧٠٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٦/٤)

المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – ان النص فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – بشأن ايجار الاماكن – على ان " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، بالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستاجر غير المصرى بالبلاد " يدل على ان المشرع وان وضع فى الفقرة الاولى قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا

لاقامتهم فى البلاد وينقضى العقد فى هذه الحالة بقوة القانون ، الا انه افرد قاعدة خاصة فى الفقرة الثانية للاماكن المؤجرة لغير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون ، وهى التى ابرمت عقود ايجارها قبل استحداث المشرع لهذا النص مؤداها ان يكون طلب انهائها رخصة للمؤجر يجوز له استخدامها اذا انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ، ولا ينقضى العقد فى هذه الحالة بقوة القانون ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق - وبما لا نزاع فيه بين الخصوم - ان عقد استئجار الطاعنة الأولى لشقة النزاع قد ابرم فى ١٩٨٠/٤/١ اى قبل العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ ، وان اقامتها قد انتهت فى ١٩٨٣/٢/٢٨ ، فان الواقعة تخضع لحكم الفقرة الثانية دون الفقرة الاولى من المادة ١٧ من القانون المشار اليه ، فلا ينتهى العقد بقوة القانون وانما يجوز للمطعون ضدها المؤجرة الالتجاء الى القضاء بطلب انهائه ، ولا يعد العقد منتهيا - الا بصدور الحكم النهائى بذلك ، ويعتبر الحكم الصادر بالانهاء فى هذه الحالة منشئا للحق وليس مقررا له ٠

(الطعن رقم ١٠١٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٢٢)

اذا كان الثابت من اوراق الطعن ان المستأجرة الاصلية - قد توفيت بتاريخ ١٩٨٠/٧/٢١١ قبل العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المعمول به من تاريخ ١٩٨١/٧/٣١ ومن ثم فان وفاة المستأجرة وهى الواقعة المنشئة لاستمرار عقد الايجار للاقارب تخضع لاحكام

القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الواجب التطبيق الذى لم يحظر استمرار عقد الايجار للاقارب الاجانب الا انه وقد صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ونص المادة ١٧ منه على ان " ينتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد وبالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية ..... " يدل على ان المشرع – وفى سبيل العمل على توفير الاماكن المخصصة للسكنى – كما افصح عن ذلك تقرير مجلس الشعب ، اعتبر عقود التأجير القائمة للأجانب غير المقيمين فى البلاد منتهية بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم واعطى للمؤجر بالنسبة للأماكن التى يستأجرها الأجانب فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون الحق فى طلب اخلاء المكان المؤجر اذا ما انتهت اقامة الاجنبى فى البلاد .

(الطعن رقم ٤١٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٨)

النص فى الفقرات الثلاثة الاولى من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن بعض الأحكام الخاصة بايجار الاماكن – يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان المشرع وان وضع فى الفقرة الاولى قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير مصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وان هذا الانتهاء يقع بقوة القانون ، الا انه افرد قاعدة خاصة بالاماكن التى يستأجرها غير المصريين

قبل استخدامها اذا انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بالاخلاء على ان اقامة الطاعن الثانى انتهت منذ عام ١٩٧١ ، وانه لا يوجد بالملف الخاص به لدى الجهة الادارية المختصة ما يفيد تحديد اقامته حتى رفع الدعوى فى شهر مارس سنة ١٩٨٢ ، وكان هذا الذى استند اليه الحكم سائغا وكافيا لحمل قضائه فى خصوص انتهاء اقامة الطاعن الثانى عند العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ ، وبالتالى يحق للمطعون ضده طلب انهاء عقد الايجار الذى انتهى بقوة القانون ولا يغير من ذلك حصول المستأجر فى تاريخ لاحق على اقامة جديدة ، اذ ان هذه الاقامة لا تعتبر امتدادا للاقامة الاولى التى انتهت ٠

(الطعن رقم ١٨٠٣ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٨)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ٠٠٠ يدل على ان عقود الايجار الصادرة لصالح الاجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ دون ان يكون لهم مدة اقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت قد اصبحت منتهية بقوة القانون ومنذ نفاذه ، وانه اذا انتهت هذه العقود على النحو المتقدم ولجأ المؤجر الى المحكمة طالبا اخلاء الشقة المؤجرة ، فان المحكمة لا تملك الا اجابته الى طلبه متى تحققت ان المستأجر اجنبى الجنسية وان مدة اقامته بالبلاد قد انتهت ، كما وان ما

تنص عليه المادة ١٧ سالفة الذكر من ان " الاقامة تثبت بشهادة من الجهة الادارية المختصة ٠٠ " وما تنص عليه المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن اقامة الاجانب المعدل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ من انه " يجب على كل اجنبى ان يكون حاصلا على ترخيص بالاقامة ٠٠٠ " مؤداه ان المعول عليه فى اثبات الاقامة هو صدور الترخيص بها بالفعل من الجهة الادارية المختصة وحصول الاجنبى عليه ، لما كان ذلك وكان البين من الاوراق ان عقد الايجار الصادر لصالح الطاعن وهو اجنبى – ليبى الجنسية – قد ابرم بتاريخ ١٩٦٩/٨/١ وظل ساريا الى حين نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حال ان مدة اقامته بالبلاد قد انتهت فى ١٩٧٩/١٢/١٩ – وفقا للثابت بشهادة مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية – ولم تكن له مدة اقامة سارية – وقت العمل بالقانون المذكور ، ومن ثم فان هذا العقد يكون قد انتهى بقوة ذلك القانون من تاريخ نفاذه فى ١٩٨١/٧/٣١ ، ولا عبرة من بعد بقيام الطاعن بسداد اجرة الشقة محل النزاع ، او بحصوله وبتاريخ ١٩٨١/١٠/٢٥ على جواز سفر مصرى اذ ان ذلك – وايا كان وجه الراى فيه – ليس من شانه ان يعيد الى العقد الذى انتهى بقوة القانون سريانه – كما انه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لا تعارض بين التمسك بانتهاء عقد الايجار وقبض المؤجر للأجرة الى ما بعد صدور الحكم الابتدائى بانتهاء العقد ، اذ ان قبض الأجرة فى هذه الحالة لا يصح حمله على انه استمرار للعقد الذى انتهى ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد

اخطا في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٤٩٧ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٣٠)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر على ان لا تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لبقائهم فى البلاد ، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ، وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة لا يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان المشرع ربط بين حق المؤجر فى طلب انهاء عقود الايجار السارية وقت العمل به فى ١٩٨١/٧/٣١ وانتهاء حق الآجنبى فى الاقامة القانونية دون ان يشترط مغادرته البلاد او عودته بعد المغادرة اليها او استصداره لتصريح جديد بالاقامة فى تاريخ لاحق .

(الطعن رقم ٣٣٧٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١١/١٣)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على ان " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا

القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد ... " .. يدل على ان عقود الايجار الصادرة لصالح الاجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ ، دون ان يكون لهم مدة اقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت قد اصبحت منتهية بقوة القانون منذ نفاذه ، اما اذا كانت مدة اقامتهم ممتدة الى تاريخ لاحق او كانت عقود الايجار الصادرة اليهم لم تتم الا فى تاريخ تال لسريان القانون المذكور فان هذه العقود لا تنتهى بقوة القانون الا بانتهاء مدة اقامتهم ، وانه اذا ما انتهت هذه العقود على النحو المتقدم ، ولجأ المؤجر الى المحكمة طالبا اخلاء المستأجر فان المحكمة لا تملك الا اجابته الى طلبه متى تحققت من ان المستأجر اجنبى الجنسية ، وان مدة اقامته بالبلاد قد انتهت ، لما كان ذلك ، وكان هذا القانون لاحقا على دستور دولة اتحاد الجمهوريات العربية الصادر به قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة رقم ٦٧٩ لسنة ١٩٧١ بتاريخ ٢٩ ابريل سنة ١٩٧١ ، والمنشور بالجريدة الرسمية فى ٤ مايو سنة ١٩٧١ ، وبقرار مجلس الرياسة للاتحاد المذكور بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٧٤ ، بشأن حق الانتقال والاقامة لمواطنى اتحاد الجمهوريات العربية الصادر بتاريخ ٢٠ فبراير سنة ١٩٧٤ ، والمنشور بالجريدة الرسمية فى ١٦ ابريل سنة ١٩٧٤ ، اللذين يبين من احكامهما ان كل دولة استبقت لرعاياها جنسيتهم بما يترتب عليه اعتبارهم من الأجانب فيما لم يرد به نص خاص بالنسبة للحقوق المترتبة على الجنسية فى بلده ، ولم يرد فى القانون رقم ١٣٦

لسنة ١٩٨١ استثناء رعايا الجمهورية العربية الليبية – او السورية من الحكم المقرر بنص المادة السابعة عشرة منه فى خصوص انتهاء عقد ايجار الوحدات تاسكنية السابق بيانه ، وكانت الفقرة الثالثة من المادة السابعة عشرة من ذلك القانون نصت على ان " وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ٠٠٠ " وقد استخلص الحكم من الشهادة الصادرة عن مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بوزارة الداخلية ان الطاعن قدم الى البلاد باقامة سياحية فى ١٩٨٠/٤/١٤ ، ثم رخص له فى الاقامة حتى ١٩٨١/٥/٥ ، وغادر البلاد فى ١٩٨١/٥/١٤ ، ولم يستدل على وصوله اليها ثانية حتى تاريخ تحرير الشهادة فى ١٩٨٣/٦/١٢ ، ورتب على ذلك ، وعلى انه ليبى الجنسية ان اقامته بالبلاد قد انتهت قبل صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وان عقد الايجار محل النزاع يعتبر منتهيا بقوة القانون فانه يكون قد اعمل القانون على وجهه الصحيح ٠

(الطعن رقم ٣١٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/١/٢٨)

مفاد النص فى المادتين ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والعاشرة من القانون رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ فى شأن تنظيم مجلس الدولة – يدل على محاكم مجلس الدولة تختص دون غيرها بالفصل فى كافة منازعات الجنسية ايا كانت صورتها اى سواء اكانت فى صورة دعوى اصلية بالجنسية ، ام فى صورة طعن فى قرار

اداري صادر في الجنسية ام في صورة مسألة اولية في دعوى اصلية يتوقف الفصل فيها على الفصل في تلك المسألة ولو كانت الدعوى الاصلية قائمة امام القضاء العادى وفى حدود اختصاصه واثير نزاع في الجنسية وكان الفصل فيها يتوقف عليه الفصل في الدعوى ، اذ يتعين على المحكمة في هذه الحالة ان توقف الدعوى وتحدد للخصوم ميعادا يستصدرون فيه حكما نهائيا من مجلس الدولة في مسالة الجنسية ، واذا قصر الخصم في استصدار هذا الحكم في تلك المسألة في المدة المحددة كان للمحكمة ان تفصل في الدعوى بحالتها ، اما اذا رات المحكمة ان وجه المسألة في الجنسية ظاهرا بحيث لا يحتاج الامر للفصل فيه من المحكمة المختصة اغفلت المسألة وحكمت في موضوع الدعوى على اساس ما ثبت لديها من وقائعها في شأن الجنسية ، وذلك عملا بالمادة ١٦ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ في شأن السلطة القضائية والمادة ١٢٩ من قانون المرافعات ٠

- اذ كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعنين تمسكوا في دفاعهم بان المطعون ضدها الاولى اجنبية وتتمتع بالجنسية الامريكية وانها قد تخلت عن جنسيتها المصرية التى كانت قد اكتسبتها بالزواج من مصرى وذلك بعد وفاة زوجها ويحق لهم تبعا لذلك الاستفادة من حكم المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ وانهاء عقد الايجار وخاصة ان حفيدتها وزوجها اغتصبا عين النزاع بعد ذلك ، وقدموا تأييدا لهذا الدفاع الشهادتين الصادرتين من مصلحة وثائق السفر والهجرة ،

والجنسية بوزارة الداخلية والمؤرختين (۰۰۰ ، ۰۰۰) المتضمنتين وصول المطعون ضدها الاولى الى البلاد فى (۰۰۰) بجواز سفر امريكى رقم (۰۰۰) وباقامة لمدة شهرين ثم مغادرتها البلاد بذلك الجواز فى (۰۰۰) وانها وصلت البلاد فى (۰۰۰۰) باقامة حتى (۰۰۰) بجواز سفر امريكى رقم (۰۰۰۰) وانها تقدمت بطلب للحصول على شهادة الجنسية المصرية ظل قيد البحث حتى تاريخ تحرير الشهادة فى (۰۰۰ (ومحضر الشرطة رقم (۰۰۰) لسنة (۰۰۰) ادارى المعادى الذى قررت فيه ابنة المطعون ضدها ان والدتها انقطعت عن الاقامة بعين النزاع فى اوائل سنة ١٩٧٦ واقامت بامريكا وانها فى الفقرات القليلة التى عادت فيه الى مصر كانت تسجل اقامتها بقسم الشرطة ، ولما كان النص فى المادة ٢١ من القانون رقم ٣٦ لسنة ١٩٧٥ بشأن الجنسية المصرية يعطى لوزير الداخلية الحق فى اعطاء ذوى الشأن شهادة بالجنسية المصرية وذلك بعد التحقق من ثبوت الجنسية وتعطى هذه الشهادة لطالبها خلال سنة على الاكثر من تاريخ تقديم الطلب واعتبر القانون الامتناع عن اعطائها فى الميعاد المذكور رفضا للطلب ، وكان الثابت ان طلب حصول المطعون ضدها الاولى على الجنسية المصرية ولم يبت فيه رغم مرور اكثر من سنة على تقديمه مما يدل على ان وجه المسألة فى الجنسية ليس ظاهرا ويحتاج الامر فيه الى صدور حكم من المحكمة المختصة ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى القول بان المطعون ضدها المذكورة مصرية الجنسية وركن فى ذلك الى قرائن اخرى ورتب على ذلك عدم

استفادة الطاعنين بحكم المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ رغم جدية المنازعة حول الجنسية وخاصة ان حصول المطعون ضدها على جواز سفر مصرى كان بعد رفع دعوى النزاع فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه

(الطعنان رقما ١٦٢٦ ، ١٧٥٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٨)

المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الواردة فى الباب الرابع فى شأن العمل على توفير المساكن قد نصت على ان " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير الصمرى فى البلاد ، وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ، ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة ، وجاء بعجز تلك المادة ، ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه ... " واورد تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب فى شأن المادة سالفة الذكر من انه " نظرا لوجود وحدات سكنية كثيرة مؤجرة لغير المصريين غير المقيمين بالبلاد وغير مستغلة ، فقد تضمن هذا النص ان تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد .. وغنى عن البيان ان اعمال هذا النص سوف يترتب عليه توفير العديد من الوحدات

السكنية غير المستغلة " يدل على ان هذا النص قصد به توفير الوحدات السكنية دون الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى التى قد يؤثر اعمال هذا النص فى استمرار نشاطها الاقتصادى وما يترتب على ذلك من اثار ، ويستفاد ذلك ايضا من ارتباط هذا الحكم بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامة المستاجر غير المصرى فى مصر ، ومما ورد من استمرار عقد الايجار بقوة القانون لصالح الزوجة المصرية واولادها منه ، وما تضمنه الباب الرابع من نصوص تهدف للعمل على توفير المساكن ، لما كان ذلك فان النص فى الفقرة الثالثة من المادة ١٧ من القانون المشار اليه على اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة لا ينطبق على المستأجرين من الأجانب لوحدات غير سكنية ، ولما كان عقد الايجار محله " مخزن " ومن ثم لا ينصرف اليه هذا الحكم ويرجع بشأن الاعلان بصحف الدعاوى المتعلقة به الى القواعد العامة ٠

(الطعن رقم ١٥٩٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١٠/٣١)

المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والواردة فى البند رابعا فى شأن العمل على توفير المساكن نصت على انه ٠٠٠ " وافصح تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية من ان اللجنة رات نقل هذه المادة برقمها الحالى ضمن المواد التى تستهدف توفير الوحدات السكنية واصلها المادة ٢٠ ، وانه نظرا لوجود

وحدات سكنية مؤجرة لغير المصريين غير المقيمين بالبلاد ، وغير مستغلة فقد تضمن هذا النص ان تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم فقد دلت - وعلى ما يبين من سياقها وموضعها من القانون المشار اليه ، وما افصح عنه ذلك التقرير ان حكمها يسرى على الاماكن المؤجرة لغير المصريين بقصد السكنى دون ما عداها .

(الطعنان رقما ٧٠٩ ، ٣٧٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٨)

المشرع بعد ان بين فى الفقرات الثلاث الاولى من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مصير عقد ايجار الاجنبى عند انتهاء مدة اقامته ووسيلة اثبات تلك الاقامة نص فى الفقرة الاخيرة على انه " ومع ذلك يستمر عقد ايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا " مما يدل على ان المشرع بعد ان وضع القاعدة العامة بانتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وضع استثناء يقضى باستمرار عقد الايجار لصالح الزوجة المصرية ولاولادها من الاجنبى ويشترط لكى يتمتع اى من هؤلاء بميزة استمرار عقد الايجار ان تثبت اقامته بالعين المؤجرة ، وعدم مغادرته البلاد نهائيا .

(الطعن رقم ١٥١٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٩)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان يكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة يدل على ان المشرع واجه وضعا حتميا يتمثل فى استحالة ان يكون لغير المصرى موطن اصل داخل البلاد بعد انتهاء مدة اقامته بها التزاما بحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ المعدل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ والتى تفرض على الاجنبى مغادرة ارض الجمهورية بعد انتهاء مدة اقامته ، ومن ثم اوجب اعلانه باعتباره مقيما بالخارج عن طريق النيابة العامة ، وذلك مع مراعاة ما ورد فى الفقرتين التاسعة والعاشرة من المادة الثالثة عشرة من قانون المرافعات تبعا لما اذا كان اللأجنبى موطن معلوم بالخارج فتسلم الأوراق للنيابة لارسالها اليه ، او لم يكن له موطن معلوم فى الخارج فيكتفى بتسليم الأوراق للنيابة ، لا فرق فى ذلك بين اعلان صحيفة افتتاح الدعوى او صحيفة الاستئناف وبين اعلان الحكم ، ويجب ان يشتمل الاعلان فى مواجهة النيابة على اخر موطن معلوم للمعلن اليه سواء فى مصر او فى الخارج والا كان باطلا ٠

المستقر عليه – فى قضاء هذه المحكمة – ان تسليم اوراق الاعلان للنيابة هو اجراء استثنائى لا يجوز اللجوء اليه الا بغد التحرى الدقيق عن موطن من يراد اعلانه والا كان الاعلان باطلا ، وتقدير كفاية التحريات التى تسبق الاعلان للنيابة امر يرجع فيه الى ظروف كل واقعة على حدة ، وتخضع لتقدير محكمة الموضوع ، لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى رفض الدفع بسقوط الحق فى

الاستئناف تاسيسا على بطلان اعلان المطعون ضده الاول بالحكم الابتدائى لخلوه من بيان اخر موطن معلوم له فى مصر او فى الخارج، كما ان اعلان المطعون ضدها الثانية به قد وقع هو الاخر باطلا على سند مما ساقه من انه كان يتعين اعلانها بشقة النزاع التى ثبت من الاوراق انها موطنها ، كما لم يسبق اعلانها فى مواجهة النيابة اجراء التحرى الدقيق الكافى للتقصى عن محل اقامتها - وخلص من ذلك الى ان الاعلان بالحكم وقد جاء باطلا فلا يعتد به فى انفتاح مواعيد الطعن بالاستئناف عليه ، ويظل الميعاد تبعا لذلك قائما ، ورتب على ذلك رفض الدفع بسقوط الحق فيه ، فانه يكون قد التزم صحيح القانون ٠

(الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٠)

مفاد ما نصت عليه المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من ان " ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة " يدل - على ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - ان المشرع قد واجه وضعا حتميا يتمثل فى استحالة ان يكون لغير المصرى موطنا اصليا داخل البلاد بعد ان انتهت مدة اقامته، ومن ثم اوجب اعلانه باعتباره مقيما بالخارج عن طريق النيابة وكل ذلك ما لم يكن الاجنبى قد حصل على ترخيص جديد بالاقامة قبل توجيه الاعلان فيتعين توجيه الاعلان اليه بموطنه داخل البلاد ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى صحيحا - الى انتهاء اقامة الطاعن بمصر كاجنبى بمغادرته لها بتاريخ ١٩٨١/١١/٢١ ، وكان الثابت ان صحيفة

افتتاح الدعوى قد اعلنت للطاعن عن طريق النيابة بتاريخ ١٩٨١/١١/٢١ حال وجوده بالخارج اذ لم يثبت من جواز سفره المقدم لمحكمة الموضوع عودته لمصر بعد مغادرته لها الا بتاريخ ١٩٨٢/١/٦ فان الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف القانون اذا اعتد باعلانه بصحيفة افتتاح الدعوى عن طريق النيابة اعمالا لنص الفقرة الثالثة من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولا محل للتحدى بوجوب الاعلان بالموطن المختار الذى اختاره الطاعن اذ ان ترخيص القانون باعلان المستاجر الاجنبى غير المقيم عن طريق النيابة العامة يعد استثناء من القواعد العامة فى قانون المرافعات فلا تثريب على المطعون ضدها (المؤجرة) ان استعملت هذه الرخصة فى الاعلان دون اتباع القواعد العامة سالفة البيان ٠

(الطعن رقم ١٨١١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٠)

مفاد نص الفقرة الاخيرة من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان شرط استمرار عقد الايجار الصادر للاجنبى بعد انتهاء مدة اقامته بالبلاد لصالح زوجته المصرية واولادها منه ان تثبت اقامتهم بالعين المؤجرة ، وعدم مغادرتهم البلاد نهائيا - والاقامة الفعلية وان كانت من مسائل الوقائع التى تستقل بها محكمة الموضوع الا ان ذلك مشروط بان يكون الاستخلاص سائغا وله اصله الثابت بالاوراق ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه استخلص من قول المطعون عليه الثانى بالمحضر الادارى المرفق بالأوراق زفاف المطعون عليها الاولى اليه دليلا

على اقامتها بالعين محل النزاع قبل تركه لها ، ورتب على ذلك امتداد عقد الايجار اليها ، مما مفاده ان الحكم اتخذ من قول المطعون عليه الثاني دليلا على توافر اقامة زوجته المطعون عليها الاولى - بالعين - واذ كان ذلك لا يصلح فى القانون دليلا على صحة هذه الواقعة ، اذ لا يملك الشخص ان يتخذ من عمل نفسه لنفسه دليلا يحتج به على الغير ، فضلا عن ان مجرد زفاف الزوجة الى زوجها او دخوله بها لا يدل بذاته على توافر اقامتها بالعين التى يستأجرها ، فان الحكم يكون مشوبا بمخالفة القانون والفساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٨٣٧ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٢)

مفاد نص المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان عقود الايجار الصادرة للاجانب والسارية وقت نفاذ هذا القانون المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ تنتهى حتما بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لاقامتهم بالبلاد اعمالا للاثر الفورى له وان مناط اثبات تلك الاقامة وانتهاءها يكون بشهادة تصدر من الجهة المعنية ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اورد بمدوناته ان الثابت من الشهادة الصادرة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بتاريخ ١٩٨٩/٩/١٩ ان الطاعن وصل الى البلاد فى ١٩٦٨/٨/٢٠ باقامة مؤقتة تنتهى فى ١٩٨٧/٣/١٩ ثم غادرها بتاريخ ١٩٨٦/٩/٢٥ ثم عاد الى البلاد بتاريخ ١٩٨٧/٩/٢ ورخص له باقامة مؤقتة حتى ١٩٨٨/٣/١ وخلص الحكم من ذلك الى عدم تجديد اقامة الطاعن بالبلاد الا فى تاريخ ١٩٨٧/٩/٢

الذى وصل فيه اليها مؤداه ان اقامته القانونية بها قد انتهت فى ١٩٧٧/٣/١٩ قبل رفع المطعون ضده لدعواه اطلب الاخلاء فى ١٩٨٧/٤/١٤ ، مما يترتب عليه اعتبار عقد ايجار الشقة محل النزاع منتهيا من ذلك التاريخ طبقا للمادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهذا الاستخلاص من الحكم غير سائغ اذ يتناقض مع بيانات الاقامة المثبتة بجواز سفر الطاعن رقم ٣٣/٤٨٣٥ الذى قدمه ضمن مستنداته فى الدعوى استدلالا على ان اقامته بالبلاد لا تزال سارية ولم تنقطع ، فقد افادت هذه البيانات ان مصلحة الجوازات قد رخصت له بالاقامة بالبلاد اقامة مؤقتة ، ابتداء من ١٩٨٦/٩/٢٢ وتنتهى فى ١٩٨٧/٩/١٩ ، وقد استمر تجديد هذه الاقامة عدة مرات حتى تاريخ ١٩٩٠/١/٢٥ خلافا لما ذهبت اليه محكمة الاستئناف من ان اقامة الطاعن بالبلاد قد انتهت منذ ١٩٨٧/٣/١٩ قبل رفع المطعون ضده لدعواه بطلب فسخ عقد ايجاره واخلائه ، وانها لم تجدد الا فى تاريخ وصوله الى البلاد فى ١٩٨٧/٩/٢ ، وكان يتعين على تلك المحكمة قبل ان تدلى بكلمتها بشأن انتهاء هذه الاقامة فى التاريخ الذى حددته ان تتناول بالبحث والتمحيص بيانات الاقامة الواردة بجواز السفر المشار اليه الصادر عن ذات الجهة التى اصدرت الشهادة التى اتخذها الحكم المطعون عمادا لقضائه وان تزيل التعارض بينهما توصلا لتكوين عقيدتها فى الدعوى بما يتفق مع الواقع وينأى عن التناقض ٠

(الطعن رقم ٣٩٤٣ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٩)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن – على ان تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد ٠٠ يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان المشرع – فى سبيل العمل على توفير الاماكن كما افصح عن ذلك تقرير اللجنة المشتركة منن لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب – اعتبر عقود التأجير القائمة للأجانب غير المقيمين فى البلاد منتهية بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم واعطى للمؤجر بالنسبة للاماكن التى يستأجرها الأجانب فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون الحق فى طلب اخلاء المكان المؤجر ، اذ ما انتهت اقامة الاجنبى فى البلاد وكان مفاد نص المادة الثامنة من قرار وزير الداخلية رقم ١٨٠ لسنة ١٩٦٤ بتنفيذ بعض احكام القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن دخول واقامة الاجانب باراضى جمهورية مصر العربية ، والخروج منها والمعدل بالقرار رقم ١١٦٤ لسنة ١٩٧٩ – ان الاجنبى المرخص له باقامة مؤقتة بمصر يجوز له خلال المدة المرخص له فيها السفر للخارج والعودة دون الحصول على تاشيرة بالعودة وتعتبر اقامته المرخص له فيها سارية المفعول طالما انه لم يتغيب بالخارج اكثر من ستة اشهر ، ولم يتجاوز مدة

اقامته المرخص له بها ، ايهما اقل ما لم يتجاوز مدير مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية عن هذا الاجل او يستلزم حصوله على تاشيرة عودة لسفره واحدة او اكثر للمدة التى يراها ، وكان الثابت من الشهادة الصادرة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية والمؤرخة فى ١٩٨٦/١٢/٢٨ ان المطعون عليه الثالث منح اقامة مؤقتة بمصر حتى ١٩٨٤/١٢/٢٢ الا انه غادر البلاد فى ١٩٨٤/١/٧ ولم يعد الا فى ١٩٨٥/٦/١١ اى بعد انتهاء مدة اقامته المؤقتة ، وبعد مضى اكثر من ستة اشهر من مغادرته البلاد ، ولم يقدم ما يدل على تجاوز مدير مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية عن هذا الاجل فى حينه ، فانه يترتب على ذلك انتهاء عقد الايجار قانونا ، لا يغير من ذلك حصوله على اقامة مؤقتة تالية اذ لا يسوغ قانونا امتداد عقد انتهى بقوة القانون باجراءات تالية على انتهائه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ١٨٩٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١/٦)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن - على ان تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من

الجهة الادارية المختصة يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان المشرع وضع قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود تأجير الوحدات السكنية لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد وان هذا الانهاء يقع بقوة القانون ، ومن ثم فان عقود الايجار الصادرة لصالح الاجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ دون ان يكون لهم اقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت قد اضحت منتهية بقوة القانون منذ نفاذه ، اما اذا كانت مدة اقامتهم ممتدة الى تاريخ لاحق ، او كانت عقود الايجار الصادرة اليهم لم تبرم الا فى تاريخ تال لسريان القانون المذكور فان هذه العقود لا تنتهى بقوة القانون الا بانتهاء مدة اقامتهم ، وانه اذا انتهت هذه العقود وطلب المؤجر الاخلاء فلابد من اجابته لطلبه متى تحقق ان المستأجر اجنبى الجنسية ، وان مدة اقامته قد انتهت ولو حصل بعد ذلك على تصريح جديد بالاقامة لا يعتبر مدا للاقامة السابقة ، لما كان ذلك وكان المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – ان الحكم يبطل اذا بنى على واقعة استخلصها من مصدر لا وجود له او موجود ولكنه مناقض لما استخلصه او غير مناقض ولكن من المستحيل عقلا استخلاص تلك الواقعة منه ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه على ما اورده من ان شهادة وثائق السفر والهجرة والجنسية الصادرة فى ١٩٨٤/٦/٢ برقم ٥٠٢ لسنة ١٩٨٤ اثبت فيها ان المطعون ضدها مصرح لها بالاقامة فى البلاد من ١٩٨٣/٩/٣ حتى ١٩٨٤/٦/٢١ وانها قدمت جواز سفر ثابت به انه مصرح

لها بالاقامة فى الفترة من ١٩٨٤/١١/٢٥ حتى ١٩٨٥/١٠/٢٠ واستخلص من هذه البيانات ان اقامة المطعون ضدها ممتدة منذ ١٩٨٣/٩/٣ حتى ١٩٨٤/١١/٢٥ فانه يكون قد استخلص ترخيص الاقامة فى هذه الفترة الاخيرة من مصدر لا وجود له - وعلى خلاف الثابت فى الاوراق - مما يعيبه بالقصور المبطل بما يستوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٢٢١٦ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٨)

المقرر فى قضاء محكمة النقض ان النص فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، يدل على ان المشرع وضع فى الفقرة الاولى قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، وان هذا الانهاء يقع بقوة القانون ، الا انه افرد قاعدة خاصة فى الفقرة الثانية للاماكن المؤجرة لغير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون ، وهى التى ابرمت عقود ايجارها قبل استحداث المشرع لهذا النص ، مؤداها ان يكون طلب انهائها رخصة للمؤجر ، يجوز له استخدامها اذا ما انتهت اقامة المستاجر غير المصرى فى البلاد ، ولا ينقض العقد فى هذه الحالة بقوة القانون فاذا تنازل المؤجر عن استخدام هذه الرخصة صراحة او ضمنا لا يجوز له ان يعاود طلب انهاء العقد استنادا الى انتهاء ذات الاقامة من جديد ٠

المقرر ان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى فهم الواقع فى الدعوى واستخلاص ما تطمئن اليه منه متى كان استخلاصها سائغا من

اصل ثابت بالآوراق ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق ان عقد استئجار المطعون ضده - وهو اجنبى الجنسية قد ابرم فى ١٩٨١/١/١، قبل العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ وان اقامته قد انتهت فى ١٩٨٤/١٠/٢ حسبما هو ثابت بالشهادة الصادرة من الجهة الادارية المختصة - مصحلة وثائق السفر والهجرة والجنسية ، فان الواقعة تخضع لحكم الفقرة الثانية دون الفقرة الاولى من المادة ١٧ من القانون المشار اليه ، فلا ينتهى العقد بقوة القانون ، وانما يكون طلب انهائه رخصة للطاعن المؤجر - يجوز له استخدامها او التنازل عنها صراحة او ضمنا ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد طبق صحيح القانون ، ويكون النعى عليه بالخطا فى تطبيق القانون على غير اساس والنعى على ما استخلصه الحكم سائغا من تنازل الطاعن عن الرخصة المقررة له بانهاء عقد الايجار بعد قبوله اجرة العين من المطعون ضده دون تحفظ حتى ١٩٨٦/١٢/٣١ ، ورغم صدور الحكم الابتدائى لصالحه فى ١٩٨٥/٥/٢١ ، وهو حكم مشمول بالنفاذ المعجل - لا يعدو ان يكون جدلا فيما لمحكمة الموضوع سلطة تحصيله وتقديره ، وهو ما لا يجوز اثارته امام محكمة النقض ٠

(الطعن رقم ٢٢٨٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/١٧)

لئن كان النص فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع وضع فى الفقرة الاولى قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء

المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، وان هذا الانتهاء يقع بقوة القانون ، وانه قد افرد قاعدة خاصة بالاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون ، وهى التى ابرمت عقود ايجارها قبل استحداث المشرع لهذا الحكم مؤداها ان يكون طلب انهائها رخصة للمؤجر يترخص فى استخدامها اذا ما انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد ، فاذا انتهت هذه الاقامة حق للمؤجر طلب انهاء العقد كما اجاز له ان يتنازل عن استخدام هذه الرخصة صراحة او ضمنا.

اذ كان الاصل ان لا معقب من محكمة النقض على محكمة الموضوع فى فهمها للواقع وفى استخلاصها للقرائن الا ان ذلك مشروط بان يكون استخلاصها سائغا مقبولا وله سند من الاوراق ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه استدل على تنازل الطاعن عن الرخصة المخولة له بموجب الفقرة الثانية من المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بانهاء عقد ايجار المطعون ضده الذى ابرم قبل العمل باحكام القانون المذكور من مجرد استلام اجرة العين محل النزاع من المذكور حتى اكتوبر سنة ١٩٨٦ ، دون ان يقرن ذلك بقرائن اخرى تسانده فى هذا الاستخلاص فى حين ان مجرد قبض الاجرة فى هذا الشأن – لا ينهض بذاته دليلا على تنازل المؤجر عن طلب انهاء العقد طالما لم يقم الدليل على علمه انتهاء اقامة المستأجر الاجنبى بالبلاد ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد فى الاستدلال .

(الطعن رقم ١٨٣٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢٤)

وان كان من المقرر وفق نص المادة ١/٢٣٥ من قانون المرافعات انه لا يقبل ابداء طلبات جديدة لاول مرة امام محكمة الاستئناف وتحكم المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها ، الا ان المقصود بالطلب فى الدعوى هو الحق او المركز القانونى المطلوب حمايته فى نطاق ما يطلب الحكم به تاسيسا عليه اما ما يبديه الطالب من اسس تبرر طلبه فهى لا تعدو كونها اوجه دفاع فى الدعوى بما يتيح له تطبيقا لنص المادة ٢٣٣ من قانون المرافعات ان يبدى منها فى الاستئناف اوجها جديدة تبرر ما طلب الحكم له به ويوجب على المحكمة ان تفصل فى الاستئناف على اساسها ، وكان النص فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - على انه " تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد " يدل على ان المشرع وان وضع فى الفقرة الاولى قاعد عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، وان هذا الانهاء يقع بقوة القانون الا انه افرد قاعدة خاصة بالاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون ، وهى التى ابرمت عقود ايجارها قبل استحداث المشرع لهذا الحكم مؤداها ان يكون طلب انهائها رخصة للمؤجر لا يترخص فى استخدامها الا اذا

انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد فاذا انتهت هذه الاقامة حق للمؤجر طلب انهاء العقد كما جاز له ان يتنازل عن استخدام هذه الرخصة صراحة او ضمنا فاذا تنازل عنها لا يجوز له ان يعاود طلب انهاء العقد استنادا الى انهاء ذات الاقامة من جديد ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من عقد ايجار الشقة محل النزاع انه ابرم ونفذ اعتبارا من ١٩٧٤/١١/١ ، واستمر الى ما بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فانه يغدو من العقود التى تخضع للقاعدة سالفة المذكر ويترتب على انتهاء اقامة الطاعن بالبلاد ان يصبح المؤجر مرخصا له فى طلب انهاء ذلك العقد كما يجوز له التنازل عن استعمال هذه الرخصة صراحة او ضمنا ٠٠ لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك فى دفاعه بان المطعون ضدهما قد وافقا على استمرار العلاقة الايجارية بينهما مما مؤداه تنازلهما ضمنا عن حقهما فى الاخلاء المؤسس على انه مستأجر اجنبى الجنسية انتهت مدة اقامته فى البلاد واستدل على ذلك بقبضها اجرة الشقة محل النزاع منه دون تحفظ بموجب الايصالات التى قدمها عن المدة من ١٩٨٣/١/١ ، السابقة على رفع الدعوى والتى استمرت حتى تاريخ ١٩٨٤/٩/١ اللاحق على رفعها ، وكان الحكم المطعون فيه قد رد على هذا الدفاع بقوله بانه مردود " لان العقد الذى ينتهى بقوة القانون لا يستمر بارادة عاقديه ، وتكون المجادلة فى دلالة قبض الاجرة على الايجار فى جوهرها ادعاء بتعاقد جديد ، الامر الذى لم يكن مطروحا على محكمة الدرجة الاولى ولا تعرض له هذه المحكمة ، وبالتالى يكون للمستأنف – الطاعن – ان

يعرض منازعته فى ذلك الشأن بدعوى مبتدأة ان كان لذلك محل " ومفاد ذلك ان الحكم المطعون فيه اعتبر ما تمسك به الطاعن فى دفاعه من موافقة المطعون ضدهما الضمنية على استمرار العلاقة الايجارية معه عن الشقة محل النزاع بدلالة قبضها الأجرة منه قبل وبعد رفع الدعوى دون تحفظ انه بمثابة طلب جديد بشأن قيام علاقة ايجارية جديدة بينه وبين المطعون ضدهما عن الشقة محل النزاع مما لا يجوز اثارته امام محكمة الاستئناف فى حين انه لا يعد من قبيل الطلبات الجديدة ولا يعدو ان يكون دفاعا جديدا ساقه الطاعن لمواجهة دعوى المطعون ضدهما وسببا منه لتحقيق غايته المنشودة منه لالغاء قضاء الحكم المستانف باخلائه من الشقة محل النزاع ، وفى ذلك ما يعيب الحكم المطعون فيه بالخطا فى تطبيق القانون ، وقد ادى هذا الخطأ الى حجب المحكمة عن نظر هذا الدفاع الجوهرى ، وان يقسطه حقه من البحث والتمحيص فيكون الحكم مشوبا بالقصور ايضا بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٤٣٨ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/١١)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - يدل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على ان المشرع وضع قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، وان هذا الانهاء يقع بقوة القانون ، واعطى للمؤجر بالنسبة للأماكن التى يستأجرها الأجانب

فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون الحق فى طلب اخلاء المكان المؤجر اذا ما انتهت اقامة الأجنبى فى البلاد ، ويرجع فى تحديد غير المصرى ودخوله واقامته بمصر وخروجه منها الى التشريعات المنظمة لذلك ٠

مفاد ما نصت عليه المادة الثامنة من قرار وزير الداخلية رقم ١٨٠ لسنة ١٩٦٤ بتنفيذ بعض احكام القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن دخول واقامة الاجانب باراضى جمهورية مصر العربية والخروج منها والمعدل بالقرار رقم ١١٦٤ لسنة ١٩٧٩ ان الاجنبى المرخص له باقامة مؤقتة بمصر يجوز له خلال المدة المرخص له فيها السفر للخارج والعودة دون الحصول على تأشيرة بالعودة وتعتبر اقامته المرخص له فيها سارية المفعول طالما انه لم يتغيب بالخارج اكثر من ستة اشهر ولم تتجاوز مدة اقامته المرخص له فيها ايهما اقل ما لم يتجاوز مدير مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية عن هذا الاجل او يستلزم حصوله على تاشيرة عودة لسفرة واحدة او اكثر للمدة التى يراها ٠

اذ كانت اقامة الاجنبى بالبلاد تثبت بشهادة من الجهة الادارية المختصة تطبيقا لنص المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى جاء عاما مطلقا فان حكمه ينصرف الى الاقامة المشروعة المرخص بها للاجنبى ايا كان سببها ومهما كانت بواعثها ودواعيها او الغرض منها ولا يصح معه القول بعدم تطبيقه على الاقامة بغرض السياحة لما فيه من تقييد لمطلق النص دون قيد وتخصيص لعمومه بغير مخصص مما لا يجوز ، واذ

التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اصاب صحيح القانون٠

(الطعن رقم ١٣٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٦)

اذا كان النص فى الفقرة الثالثة من المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان " ٠٠٠ تثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة وفى المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ فى شأن اقامة الاجانب المعدل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨ من انه " يجب على كل اجنبى ان يكون حاصلا على ترخيص فى الاقامة ٠٠ " مؤداه ان المعول عليه فى اثبات الاقامة هو صدور الترخيص بالفعل وحصول الاجنبى عليه ولا عبرة باقامة لا تستند الى هذا الترخيص مهما بلغت كونها وايا كانت بواعثها ودواعيها ٠ لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض الدعوى على ما اورده بمدوناته من " ان عقود التأجير لغير المصريين تنتهى بانتهاء المدة المحددة لاقامتهم وتثبت بداية ونهاية الاقامة بشهادة الجهة الادارية المختصة وهى هنا مصلحة وثائق السفر والهجرة وهذا كله دون اعتداد بما اذا كان الاجنبى قد غادر بالفعل البلاد ، او لم يغادرها لان العبرة بانتهاء او عدم انتهاء مدة الاقامة ويترتب على ذلك ان عقد ايجار شقة المدعى – ممثلا بالطاعنة المعينة قيمة عليه – على فرض التسليم بامتداده واحقيته فيه ينتهى بقوة القانون بانتهاء مدد اقامته على ما جاء بالشهادة الصادرة من الجهة الادارية المختصة ، ولا يقبل منه الاحتجاج بان عدم الامتداد راجع لسبب خارج

عن ارادته هو بقيد حريته لان تقييد الحرية لا يبرر عدم تجديد الاقامة او امتدادها ، كما انه لا يقبل احدا ان يكون المذنب المحكوم عليه بعقوبة الاشغال الشقة المؤبدة الذى لم تجدد اقامته احسن حالا من مثيله غير المذنب الذى لا يستحصل على موافقة عن اقامته " واذ يبين من هذه الاسباب ان الحكم المطعون فيه استخلص من الاوراق ان المحجوز عليه .. بقوامه الطاعنة باعتباره اجنبيا انتهت اقامته المرخص بها بالبلاد فانتهى تبعا لها عقد ايجاره للشقة محل النزاع بقوة القانون دون اعتبار فى ذلك بوجوده بالسجن بالبلاد لقضاء عقوبة الاشغال الشاقة المؤبدة المحكوم عليه بها فى جناية ، وكان ما استخلصه الحكم سائغا وله ماخذه الصحيح من الاوراق ، ومن شأنه ان يؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها بما يكفى حمل قضائه ويتفق وصحيح القانون ٠

(الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٦)

النص فى المادة ٣/١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة " لا يعد خروجا من المشرع على القواعد العامة فى اعلان الاشخاص المقيمين فى الخارج الواردة فى المادة ٩/١٣ ، ١٠ من قانون المرافعات ، وانما هو اعمال لاثرها وكان تسليم صور الاوراق للنيابة العامة متى كان موطن المعلن اليه غير معلوم هو استثناء لا يصح اللجوء اليه الا اذا قام المعلن بالتحريات الكافية ، واثبت انه رغم ما قام به من بحث جدى - لم يهتد الى معرفة محل اقامة المراد اعلانه ، وكان تقدير كافة

هذه التحريات امر موضوعى يرجع الى ظروف كل واقعة على حدة ، ولما كانت نصوص قانون المرافعات قد خلت من نص يشترط لصحة اعلان الآوراق القضائية ان تتضمن ورقة الاعلان ذاتها بيانا بشأن تمام هذه التحريات ، اذ القيام بالتحرى امر يتولاه طالب الاعلان نفسه ، وهى واقعة مادية سابقة على توجيه الاعلان للنيابة يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات فلا وجه للالزام بتدوينها فى ورقة الاعلان ذااتها ولما كان ذلك ، وكان الطاعن لم يدع علم المطعون ضدهم بموطنه فى الخارج كما لم يتمسك بانه كان فى وسعهم ان يبذلوا جهدا مثمرا فى سبيل معرفة محل اقامته فى السعودية فان الحكم المطعون فيه اذا اعتبر الاعلان صحيحا لا يكون قد خالف القانون ولا اخطا فى تطبيقه ٠

(الطعن رقم ٣١٨٢ لسنة ٥٨ ق جدلسة ١٩٩٤/١٠/٣١)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان ينتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد ٠٠ يدل على ان عقود الايجار الصادرة لصالح الاجانب والسارية المفعول حتى العمل بالقانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ وكانت مدة اقامتهم ممتدة الى تاريخ لاحق فان هذه العقود لا تنتهى بقوة القانون الا بانتهاء مدة اقامتهم – وانه اذا ما انتهت هذه العقود على النحو المتقدم ولجأ المؤجر الى

المحكمة طالبا اخلاء المستأجر فان المحكمة لا تملك الا اجابته الى طلبه متى تحققت من ان المستأجر اجنبى الجنسية ، وان مدة اقامته بالبلاد قد انتهت ٠٠ لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق ان عقد الايجار الصادر للطاعنة – وهى اجنبية الجنسية – سعودية – قد ابرم فى ١٩٦٧/١١/١ ، وظل ساريا الى حين نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ الى ان انتهت مدة اقامتها بالبلاد فى ١٩٨٤/١١/٢٣ ، ومن ثم فان عقد الايجار الصادر لها يكون قد انتهى بانتهاء مدة اقامتها – وقد استعملت المطعون ضدها الاولى المؤجرة الرخصة المخولة لها فى طلب انهاء العقد ولا عبرة من بعد باتخاذ الطاعنة اجراءات تالية للحصول على اقامة جديدة اذ ان ذلك ليس من شأنه ان يعيد الى العقد الذى انتهى بقوة القانون حتى بعد ان صدر لها تصريح جديد بالاقامة عن مدة تالية لانتهاء مدة العقد – ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فان النعى عليه بما ورد بهذين السببين يكون على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٤٨٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٧)

مفاد ما نصت عليه المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من ان " ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة " يدل – وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة – ان المشرع قد واجه وضعا حتميا يتمثل فى استحالة ان يكون لغير المصرى موطنا اصليا داخل البلاد بعد انتهاء مدة اقامته بها التزاما بحكم المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ المعدل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٦٨

التى تفرض على كل اجنبى مغادرة اراضى الجمهورية بعد انتهاء مدة اقامته ، ومن ثم اوجب اعلانه باعتباره مقيما بالخارج عن طريق النيابة العامة لا فرق فى ذلك بين اعلانه بصحيفة الدعوى وبين اعلانه بالحكم ، وكل ذلك ما لم يكن الاجنبى قد حصل على ترخيص جديد بالاقامة قبل توجيه الاعلان ، فيتعين توجيه ترخيص جديد بالاقامة قبل توجيه الاعلان فيتعين توجيه الاعلان اليه بموطنه اداخل البلاد ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعومن فيه قد خلص صحيحا الى انتهاء اقامة الطاعن بمصر كاجنبى وفقا للشهادة الصادرة من مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية فانه لا يكون قد اخطا فى تطبيق القانون اذ اعتد باعلانه بالحكم الابتدائى عن طريق النيابة العامة التزاما بحكم المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مرتبا على ذلك قضاءه بسقوط حقه فى الاستئناف لاقامته بتاريخ ١٩٨٤/٦/١٧ بعد انقضاء الميعاد المحدد له قانونا لثبوت اعلانه بالحكم المستانف فى ١٩٨٤/٤/٧ ، ولا محل للتحدى بوجوب الاعلان بالموطن المختار الذى اختاره الطاعن ، اذ ان ترخيص القانون باعلان المستاجر الاجنبى غير المرخص له بالاقامة فى مصر عن طريق النيابة العامة يعد استثناء من القواعد العامة فى قانون المرافعات فلا تثريب على المطعون ضده ان استعمل هذه الرخصة فى الاعلان دون اتباع القواعد العامة ٠

(الطعن رقم ١٥٠٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

المقرر فى قضاء محكمة النقض - ان اغفال الحكم بحث دفاع ابداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم اذا كان دفاعا جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهى اليها اذ يعتبر ذلك الاغفال قصورا فى اسباب الحكم الواقعية يقتضى بطلانه بما مؤداه انه اذا اطرح على المحكمة دفاع كان عليها ان تنظر فى اثره فى الدعوى فان كان منتجا فعليها ان تقدر مدى جديته حتى اذا ما راته متسما بالجدية مضت الى فحصه لتقف على اثره فى قضائها فان لم تفعل كان حكمها قاصرا ٠ النص فى الفقرتين الاولى والثانية من المادة ١٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، يدل على ان المشرع وان وضع فى الفقرة الاولى قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة لاقامتهم فى البلاد ، وان هذا الانهاء يقع بقوة القانون ، الا انه افرد قاعدة خاصة بالاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بهذا القانون ، وهى التى ابرمت عقود ايجارها قبل استحداث المشرع لهذا الحكم مؤداها ان يكون طلب انهائها رخصة للمؤجر لا يترخص فى استعمالها الا اذا انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد ، فاذا انتهت هذه الاقامة حق للمؤجر طلب انهاء العقد ، كما جاز له ان يتنازل عن استخدام هذه الرخصة صراحة او ضمنا فاذا تنازل عنها لا يجوز له ان يعاود طلب انهاء العقد استنادا الى انهاء ذات الاقامة من جديد ٠

اذ كان الطاعنان قد تمسكا فى دفاعهما امام محكمة الاستئناف بان المطعون ضدهم قد تنازلوا عن حقهم فى طلب انهاء عقد الايجار

المؤسس على ان الطاعن الاول مستأجر اجنبى الجنسية انتهت مدة اقامته فى البلاد مما مؤداه موافقتهم ضمنا على استمرار عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٧/٧/٥ ، واستدلا على ذلك بقبضهم اجرة العين محل النزاع بموجب ايصالين مؤرخين ١٩٨٨/١٢/٢٦ ، ١٩٨٩/١/١٢ ، وبعد صدور حكم محكمة اول درجة ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بانتهاء عقد ايجار تلك العين دون ان يعرض لدفاعهما السالف بيانه والذى تمسكا به مع انه دفاع جوهرى من شانه لو صح ان يتغير به وجه الراى فى الدعوى فانه يكون معيبا بالقصور ٠

(طعن رقم ٢٤٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٢/٨)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن – على ان تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدة المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد ، وبالنسبة للاماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة غير المصرى فى البلاد ٠٠ يدل على ان المشرع قد استحدث قاعدة موضوعية مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء مدة اقامتهم وبسط هذا الحكم على العقود القائمة اى التى ابرمت قبل استحداث المشرع لهذا الحكم حسما لما قد يثور من شك خول سريانه عليها ، وعلى ان انتهاء عقود الايجار – ايا كان تاريخ ابرامها – يقع بقوة القانون ، اى بدون حاجة الى اتخاذ اى اجراء اخر ، الا ان

الحق فى انهاء عقد الايجار حق شخصى مقرر لمصلحة المؤجر وحده ، فلا ينقضى العقد الا بناء على طلبه ، ويجوز له التنازل عنه صراحة او ضمنا، فاذا تنازل المؤجر عنه فلا يجوز له ان يعاود طلب انهاء العقد استنادا الى واقعة الاقامة ذاتها من جديد ٠

اذ كان الطاعن قد تمسك امام محكمة الموضوع بدفاع جوهرى حاصله ان اقامته وان كانت قد انتهت فى ١٩٨١/٥/٢٠ ، الا انه حصل على اقامة جديدة فى ١٩٨٢/٢/٢١ جددت دوريا حتى حجز الدعوى للحكم امام محكمة الاستئناف ، وان المطعون ضدها سبق لها ان اقامت الدعوى ٤٠٢ لسنة ١٩٨٣ ايجارات الجيزة بذات الطلبات فى الدعوى الحالية ثم تركت دعواها للشطب ، ولم تجددها ٠٠ مما مفاده انها تنازلت عن حقها فى طلب انهاء العقد استنادا لانتهاء تلك الاقامة ، فاطرح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع بمقولة ان نص المادة ١٧ سالف الذكر امر ، وان انتهاء اقامة الطاعن فى ١٩٨١/٥/٢٠ ، من شانه ان ينهى عقد ايجاره المؤرخ ١٩٧٢/٨/٢٦ بقوة القانون وحجبه ذلك عن بحث ما اثاره الطاعن بشأن تنازل المطعون ضدها عن طلب انهاء ذلك العقد ، ودلالة المستندات التى قدمها تاييدا لذلك ، ومن ثم يكون مشوبا بمخالفة القانون والخطا فى تطبيقه مما جره الى القصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ٦٣٣ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٥/١٥)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، يدل على ان المشرع – فى سبيل العمل على توفير الاماكن المخصصة للسكنى كما

جاء بعنوان الفصل الذى اندرج فيه النص ، وعلى ما افصح عنه تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب - قد اتجه فى القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الى وضع تنظيم قانونى فى شأن انتهاء عقود التأجير المبرمة لصالح المستأجر الاجنبى ، بحيث تسرى احكامه اذا ما توافرت شروطه - على الاجانب بصفة عامة ومطلقة دون ان يستثنى من ذلك الطوائف المعفاة منهم من قيود تراخيص الاقامة يؤيد هذا النظر ورود عبارة (غير المصريين) الخاضعين لحكم النص سالف ذكره بصيغة عامة ومطلقة دون ان يقصر المشرع تطبيق احكامه على من يخضع من الاجانب فقط لقيود تراخيص الاقامة وانه لو قصد تطبيقها على من يخضع من الاجانب لتلك القيود لنص على ذلك صراحة •

(الطعن رقم ١٢١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/١٨)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان المشرع وضع قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود تأجير الوحدات السكنية لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، وان هذا الانتهاء يقع بقوة القانون ، ومن ثم فان عقود الايجار الصادرة لصالح الاجانب والسارية المفعول وقت العمل بالقانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ دون ان يكون لهم مدة اقامة سارية المفعول فى ذلك الوقت قد اصبحت منتهية بقوة القانون منذ نفاذه ، اما اذا كانت مدة اقامتهم ممتدة الى تاريخ لاحق ، او كانت عقود الايجار الصادرة اليهم لم

تبرم الا فى تاريخ تال لسريان القانون المذكور فان هذه العقود لا تنتهى بقوة القانون الا بانتهاء مدة اقامتهم – وانه اذا ما انتهت هذه العقود ولجأ المؤجر الى المحكمة طالبا اخلاء المستاجر فان المحكمة لا تملك الا اجابته الى طلبه متى تحقق من ان المستأجر اجنبى الجنسية ، وان مدة اقامته بالبلاد قد انتهت ، وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الاقامة اللاحقة ليست استمرارا للاقامة السابقة التى انتهت مدتها ، ومن ثم فلا اثر لها على عقد الايجار الذى انتهى بقوة القانون ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق ان عقد الايجار الصادر للمطعون ضده الاول وهو سعودى الجنسية قد ابرم فى ١٩٦٤/١١/١٥ وظل ساريا الى حين نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وان الطاعنة قد اقامت دعواها فى ١٩٨٨/٣/٢٨ فى وقت لم تكن اقامة المطعون ضده الاول قد انتهت فى حين ان انتهاء اقامته فى مصر قد انتهت اكثر من مرة فى (٠٠٠ ، ٠٠٠ ، ٠٠٠ ، ٠٠) وفى كل مرة تنتهى فيها تلك الاقامة ينتهى معها عقد ايجاره بقوة القانون ولا يغير من ذلك انه قد رخص له بالاقامة عدة مرات اعتبارا ١٩٨٦/٥/٤ حتى ١٩٨٨/٨/٨ اذ ان تجديد الاقامة قد تم بعد انتهاء الاقامة التى تسبقها فان ذلك يعتبر وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض ترخيصا جديدا ، وليس تجديدا للترخيص السابق او استمرارا للاقامة السابقة لوجود فاصل زمنى بين كل اقامة والاقامة التالية لها ومن ثم فلا اثر لذلك على عقد الايجار الذى انتهى بانتهاء مدة اقامة المستاجر بالبلاد وعدة مرات قبل رفع الدعوى على ما سلف بيانه ، واذ

لم يفطن الحكم المطعون فيه لهذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وشابه الفساد فى الاستدلال بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٤٣٨٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٩)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان المشرع وضع قاعدة عامة مؤداها انتهاء عقود التأجير لغير المطلوب بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، والمقصود بانتهاء اقامة غير المصرى فى البلاد ليس اقامته الفعلية وتواجده فى مصر ، بل المدة المرخص له فيها ان يقيم خلالها بالبلاد .

اذ كانت تاشيرات الدخول الممنوحة للاجنبى تتضمن الترخيص له بالاقامة لفترة معينة ، فاذا اراد البقاء لفترة اطول فانه يتعين فى هذه الحالة الحصول على ترخيص بذلك من وزارة الداخلية ، وفى هذا المعنى تنص المادة ١٦ من القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٦٠ على انه " يجب على كل اجنبى ان يكون حاصلا على ترخيص فى الاقامة وعليه ان يغادر اراضى الجمهورية عند انتهاء مدة اقامته ما لم يكن قد حصل قبل ذلك على ترخيص من وزارة الداخلية فى مد اقامته " واذ كانت المادة ٢١ من القانون المشار اليه قد خولت وزير الداخلية بقرار يصدره الاجراءات الخاصة بالترخيص فى الاقامة وتجديدها وميعاد طلبها ، وتنفيذا لهذا النص نصت المادة الثانية من قرار وزير الداخلية رقم ٢١ لسنة ١٩٦٠ انه (على الاجنبى الذى يرغب فى مد اقامته فى اراضى الجمهورية بعد المدة المرخص له فيها ، ان يقدم طلبا بذلك مشفوعا

بالمستندات المبررة له ، ويكون تقديم الطلب قبل انتهاء المدة المرخص فيها بخمسة عشر يوما على الاقل ، ما لم تكن هذه المدة اقل من شهر واحد ، فيكون تقديم الطلب قبل انتهائها بثلاثة ايام على الاقل" وكان من المقرر انه لا يجوز لسلطة ادنى فى مدارج التشريع ان تلغى او تعدل نصا تشريعيا وضعته سلطة اعلى او ان تضيف اليه احكاما جديدة ، فان القرار الصادر من مدير مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية بامكان تقديم الاجنبى طلب ترخيص فى الاقامة وتجديدها خلال مدة اقصاها خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء الاقامة السابقة لا يمكن ان يرقى الى حد تقرير قواعد تنظيمية عامة مجردة يكون من مقتضاها نسخ القواعد المقررة اصلا فى القانون او تعديلها او تعطيلها او استحداث ما من شانه مخالفة غرض الشارع الذى اوجب صراحة ان يكون طلب التجديد سابقا على تاريخ انتهاء الاقامة ، فان ذلك القرار لا يترتب عليه اثر ، ولو كان بناء على تفويض من وزير الداخلية فاذا جدد ترخيص الاقامة بعد انقضاء مدته فانه يعتبر ترخيصا جديدا وليس تجديدا للترخيص السابق ولا ينفى انتهاء وانقضاء مدة الاقامة الاولى ٠

(الطعن رقم ٢٩١١ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٤)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - وان دل على استمرار عقد ايجار الاجنبى الذى انتهت اقامته بالبلاد بقوة القانون لزوجته واولادها منه الذى كانوا يقيمون

بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد بصفة نهائية ، الا ان هذا الاستمرار مقرر لمصلحة هؤلاء الاخيرين دون غيرهم بالشروط سالفة الذكر ، وبالتالى لا يحق لمن عداهم التمسك بهذا الحق، لما كان ذلك وكان الطاعن يؤسس نعيه - بسببة - على الحكم المطعون فيه على حق مقرر لزوجته واولادها منه بالشروط المنصوص عليها فى المادة ١٧ سالفة البيان ، دون ان يكون له حق او مركز قانونى شخصى فى هذا الصدد ، واذ كان هؤلاء المقرر لصالحهم الحق غير ممثلين فى الدعوى ، وكان لا صفة للطاعن فى تمثيلهم ، فان النعى برمته يكون غير مقبول ٠

(الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٧)

عقود الايجار الصادرة للاجانب والقائمة وقت العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لاقامتهم فى البلاد عقود الايجار المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بالقانون المذكور للمؤجر حق اخلائهم من العين المؤجرة بانتهاء اقامتهم بالبلاد٠

(الطعن رقم ٣٢٢٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٩ لم ينشر بعد)

النص فى المادة ١٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريانه على الاماكن المؤجرة للسكنى دون غيرها اعلان المستأجر الأجنبى الذى انتهت اقامته بالبلاد عن طريق النيابة العامة ، وعدم خروجه على القواعد العامة لاعلان االاشخاص الطبيعيين المقيمين بالخارج ٠

(الطعن رقم ٢٥٣٨ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٤ لم ينشر بعد)

عقـود التـأجير لغير المـصريين انتهاؤهـا بانتهـاء المـدة المحـددة قانونـا لاقـامتهم فـى الـبلاد م ١٧ ق ١٣٦ لـسنة ١٩٨١ العقـود المبرمـة قبـل العمل بهـذا القـانون انهاؤهـا بعد انتهـاء اقـامتهم رخـصة للمـؤجر حـصول المستأجر الأجنبى فى تاريخ لاحق على اقامة جديدة لا اثر لـه علـى عقد الايجار الذى انتهى بقوة القانون علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٣٥٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٠ لم ينشر بعد)

النص فى المادة ١٧ من قانون ايجـار الامـاكن ١٣٦ لـسنة ١٩٨١ – يدل فى ضوء المناقشات التى دارت فى مجلس الشعب التى اسفرت عـن اضـافة الفقـرة الاخـيرة ان المـشرع لاعتبـارات افـصح عنهـا تقريـر اللجنـة المشتركة من الاسكان والشئون الدستورية والتشريعية بقوله " نظرا لوجـود وحدات سكنية كثيرة مـؤجرة لغير المـصريين غير المقيمين بـالبلاد وغير مستغلة ، فقد تضمن هذا النص ان تنتهى بقوة القـانون عقـود التـأجير لغير المصريين ، بانتهـاء المـدة المحـددة قانونـا لاقـامتهم بـالبلاد " ورتـب فـى الفقـرة الاولى انهـاء تلـك العقـود ، الا انـه عـاد فـى الفقـرة الاخـيرة وبعـد مناقـشات مستفيضة فعلـق تحقق هـذا الحكـم علـى شـرط واقـف هـو عـدم اقامة زوجة مصرية او اولاد منها بالعين المؤجرة ٠٠٠ فان وجد واحـد مـن هؤلاء فلا ينتهى العقد الا ان تثبت مغادرتهم الـبلاد نهائيـا ولا يـستقيم فهـم النص الا باعتبار الفقرة الاخيرة مجـرد شـرط واقـف لتحقـق الحكـم الـوارد بـالفقرة الاولى اذ لا يـستقيم ان يقـال عـن عقـد انتهـى بالفعـل ثـم انـه مـع ذلك يستمر ، وعلى ذلك فان الفهم الصحيح لنص الفقرتين معـا ان مـا ورد

بالفقرة الاخيرة لا يعدو ان يكون شرطا واقفا لاعمال الفقرة الاولى وقد نصت المادة ٢٦٨ من القانون المدنى على انه "اذا كان الالتزام معلقا على شرط واقف فلا يكون نافذا الا اذا تحقق الشرط اما قبل تحقق الشرط فلا يكون الالتزام قابلا للتنفيذ القهرى ولا للتنفيذ الاختيارى " ومن المقرر ان من حق المدعى عليه ان يدفع الدعوى بكل ما من شانه الا يحكم للمدعى بطلباته ، ومن ذلك عدم تحقق الشرط الواقف لقيام التزامه بالاخلاء ٠٠٠ ولا جدال فى ان للمستأجر الاجنبى مصلحة شخصية ومباشرة فى سكنى زوجته وابنائه الملزم بسكناهم وفى الافادة من العين المؤجرة بالاقامة فيها معهم تبعا لحقهم ٠

(الطعن رقم ٢٣٩٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨ لم ينشر بعد)

تمسك زوجة المستأجر الاجنبية واولادها منه بوفاتها فى ظل العمل باحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واستمرار عقد الايجار لصالحهم ايا كانت جنسيتهم لاقامتهم معها بعين النزاع حتى وفاتها وبعدم انتهاء اقامتهم قانونا بالبلاد قضاء الحكم المطعون فيه بالاخلاء استنادا الى نص م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خطأ حجبه عن بحث هذا الدفاع وما قدم من مستندات تدليلا على صحته ٠

(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١ لم ينشر بعد)

عقد الايجار المبرم لغير المصريين قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ طلب انهائها بانتهاء اقامتهم رخصة للمؤجر استمرارها لصالح

الزوجة المصرية واولادها من المستأجر غير المصرى شرطه عدم مغادرتهم البلاد نهائيا ٠

(الطعن رقم ٧٠٦٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١٢/٣ لم ينشر بعد)

عقود التأجير لغير المصريين انتهاؤها بقوة القانون بانتهاء المدة المحددة لاقامتهم بالبلاد م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ العقود المبرمة لصالحهم قبل تاريخ العمل بهذا القانون طلب انهائها بانتهاء اقامة الاجنبى ٠ رخصة للمؤجر تنازله عن استخدامنها صراحة او ضمنا اثره ٠ عدم جواز معاودة طلب انهاء العقد استنادا الى انتهاء ذات الاقامة ٠

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/١/١٠ لم ينشر بعد)

انه اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ – تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واعمالا للاثر الفورى لنص المادة ١٧ منه باعتباره نصا امرا ومتعلقا بالنظام العام يسرى باثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت العمل به بصدور حكم نهائى فيها ، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانونى لعقد ايجار المسكن المبرم لصالح المستأجر الأجنبى – عند انتهاء المدة المحددة قانونا لاقامته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم ، وبالتالى لا يستفيد غير هؤلاء الأقارب من استمرار العقد ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بمقولة استهداء حكمة النص ، اذ لا مجال للبحث عن حكمة النص او الدافع لاصداره ، متى كان صريحا واضحا الدلالة فى عباراته ٠

(الطعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٦٧ ق هيئة عامة جلسة ٢٠٠١/٥/٢٤ لم ينشر بعد)

قصر الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد ايجار مسكن الاجنبى عند انتهاء مدة اقامته بالوفاة على الزوجة المصرية واولادها منه دون غيرهم ولو كانوا يحملون الجنسية المصرية بالشروط التى حددها نص م ١٧ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠ قضاء الحكم المطعون فيه بالزام الشركة الطاعنة بتحرير عقد ايجار للمطعون ضدها - المصرية الجنسية - استمرارا لع والدتها المستأجرة الاجنبية خطأ ٠

(الطعن رقم ٩٠٣١ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١١ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه برفض طلب الطاعنة المولودة لاب مصرى بالزام المطعون ضدهما بتحرير عد ايجار لها عن شقة النزاع لامتداد العقد اليها من والدتها المستاجرة غير المصرية بعد انتهاء اقامتها بالبلاد استنادا الى نص الفقرة الرابعة من المادة ١٧ المشار اليهما رغم القضاء بعدم دستوريتها فيما تضمنه من قصر استمرار عقد الايجار على الزوجة المصرية واولادها من المستأجر الاجنبى على النحو السالف فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون مما حجبه عن بحث توافر شروط الامتداد القانونى لعقد الايجار الى الطاعنة بما يعيبه ايضا بالقصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ٤٤ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/٩/٢٩ لم ينشر بعد)

المقرر فى قضاء محكمة النقض - انه اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ - تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - واعمالا للاثر الفورى لنص

المادة ١٧ منه باعتباره نصا امرا متعلقا بالنظام العام يسرى باثر فورى على المراكز والوقائع القانونية القائمة والتى لم تستقر نهائيا وقت العمل به بصدور حكم نهائى فيها ، يتعين قصر الانتفاع بميزة الاستمرار القانونى لعقد ايجار المسكن المبرم لصالح المستاجر الاصلى الاجنبى - عند انتهاء المدة المحددة قانونا لاقامته بالبلاد على من ذكروا صراحة بالنص وبالشروط المحددة به دون غيرهم ٠

(الطعن رقم ١٧٢٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٤ لم ينشر بعد)

خامسا - فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية.

مادة ١٨

لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية :

أ- الهدم الكلى او الجزئى للمنشآت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ٠

ب- اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف او باعلان على يد

المرافعة فى الدعوى باداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ٠

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الاجرة اعمالا للشروط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة المصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط ان يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر ، فاذا تكرر امتناع المستأجر او تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء او الطرد بحسب الأحوال ٠

ج- اذا ثبت ان المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، او اجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الاصلى ، او تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا او التنازل عنه او تاجيره من الباطن او تركه لذوى القربى وفقا لاحكام المادة ٢٩ - من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ٠

ومع عدم الاخلال بالاسباب المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الاماكن المفروشة ٠

وتلغى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ٠

التطبيقات القضائية

مفاد نص المادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ عدم سريان الامتداد القانونى على الاماكن المؤجرة مفروشة بحيث تنتهى عقود ايجارها بنهاية مدتها المتفق عليها ، وهو ايضا مفاد ما نصت عليه المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل الغائها ، وما نصت عليه صراحة الفقرة الاخيرة من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، هذا فضلا عن عدم خضوع اجرة الاماكن المؤجرة مفروشة للتحديد القانونى ، الا انه يلزم لاعتبار المكان المؤجر مفروشا ان تكون الاجارة قد شملت بالاضافة الى منفعة المكان فى ذاته مفروشات او منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقد ان من استعمال المكان مفروشا " والا اعتبرت العين خالية فتخضع للامتداد القانونى وللتحديد القانونى للاجرة ٠

(الطعن رقم ٩٧١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٧)

وحيث ان حاصل النعى بالاسباب من الثانى الى السادس الخطأ فى القانون اذ اشترط الحكم المطعون فيه لاخلاء العين المؤجرة بسبب

تغيير الغرض من استعمالها ، ضرورة حصول ضرر من جراء هذا التغيير والا اعتبر المؤجر متعسفا فى استعمال حقه ، فى حين انه يتعين الحكم بالاخلاء بمجرد حصول التغيير اعمالا لحكم القانون وشروط العقد ، هذا الى ان الحكم قد نفى حصول ضرر بالرغم من ان تغيير استعمال العين المؤجرة من محل تجارى الى مسكن ، من شانه ان يسقط حق الطاعن فى الزيادة المقررة قانونا على اجرة المحلات التجارية ٠

وحيث ان هذا النعى غير منتج ، ذلك انه ولئن كانت المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى اقيمت الدعوى فى ظلها – والمقابلة للمادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – قد اجازت للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر فى غير الاغراض المؤجر من اجلها، وكان قضاء هذه المحكمة قد جرى على انه يشترط للحكم بفسخ العقد والاخلاء نشوء ضرر يلحق بالمؤجر من جراء هذا التغيير، وكان تغيير الغرض من استعمال عين النزاع من محل تجارى الى مسكن من شانه ان يصيب المؤجر بضرر يتمثل فى اسقاط حقه فى اقتضاء الزيادة القانونية المقررة على الأجرة ، الا انه لما كان من المقرر ان القانون الجديد المتعلق بالنظام العام يسرى ويطبق باثر مباشر على الاثار المترتبة على العقود ولو كانت قد ابرمت فى تاريخ سابق على نفاذه طالما تظل هذه الاثار سارية عند العمل به ، لما كان ذلك ، وكانت المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، قد خلت من النص على

جواز اخلاء المكان المؤجر بسبب تغيير الغرض فى استعماله ما لم ينطو هذا التغيير على اساءة الاستعمال فى مفهوم الفقرة (د) من المادة المذكورة ، وكان هذا النص باعتباره لصالح المستأجرين يتعلق بالنظام العام ، فان مال دعوى الطاعن امام محكمة الموضوع حتما هو الرفض لانطباق احكام القانون الجديد عليها باثر فورى وبالتالى فان هذا النعى لا يحقق للطاعن سوى مصلحة نظرية بحته ولما تقدم فانه يتعين رفض الطعن ٠

(الطعن رقم ٣٤٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١٢/٢٤)

لما كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى كانت المادة ٢٣/ ج منه تجيز اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة وتضر بمصلحة المؤجر قد الغى بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى عمل به اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ والذى اجازت المادة ٣١ منه اخلاء المكان المؤجر لاساءة استعماله فى حالتين نصت عليهما الفقرتان ج ، د من المادة بقولها "ج" اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر او استعمله فى غير الاغراض المؤجرة من اجلها وذلك بعد اعذاره باعادة الحالة الى ما كانت عليه (د) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة او مقلقة للراحة او منافية للاداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى ثم صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

والذى اصبح معمولا به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ فضيق من سبب الاخلاء المذكور وحصره فيما نصت عليه الفقرة د من المادة ١٨ منه بقولها " اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، واذ كان هذا النص امرا لتعلقه بالنظام العام وهو تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية ، فانه يكون واجب التطبيق فورا على ما لم يستقر من المراكز القانونية بصدور حكم نهائى فيها ، ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد صدر بتاريخ ١٩٨١/١٢/٢٦ اى تاليا لنفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واقام قضاءه على ما استظهره من تقرير الخبير المنتدب المرجح من ان الطاعن قد غير من استعمال العين المؤجرة باحداث فتحات بها وغير النشاط وادى ذلك الى خطورة على العقار ، فانه يكون قد خالف القانون لعدم اعماله ما نصت عليه الفقرة "د" من المادة ١٨ المشار اليها والتى تشترط سبق ثبوت المخالفة بحكم قضائى نهائى ٠

(الطعن رقم ٤٣٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٨)

نص الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى يحكم واقعة النزاع والذى اسس عليه الحكم المطعون فيه قضاءه باخلاء الطاعن والمطعون ضده الثالث من العين المؤجرة يستلزم لجواز طلب الاخلاء ان يثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة

المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، واذ استند الحكم المطعون فيه فى اثبات استعمال المكان المؤجر المعد ورشة للنجارة الصغيرة بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة الى مجرد حكم جنائى بادانة الطاعن لادارته ذلك المكان كمحل صناعى بدون ترخيص بالمخالفة لنص المادة الثالثة من القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ فى شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة ، فى حين انه ليس بلازم فى المحلات التى يشترط هذا القانون الحصول على ترخيص لادارتها ان تكون مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة كما وانه اذا كان عنوان القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ قد عدل بالقانون رقم ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ من " بشأن – المحال الصناعية والتجارية " الى " فى شأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة والمضرة بالصحة والخطرة " فماذلك الا للافصاح عن قصد المشرع من تنظيم المحال التى تخضع لاحكام هذا القانون وهو الا يترتب على مباشرتها لنشاطها اضرار بالصحة او اقلاق للراحة او اخلال بالامن ، وذلك بالنسبة الى من يشتغلون فيها او يترددون عليها او يقيمون بجوارها على ما ورد بالمذكرة الايضاحية للقانون الاخير كما ان مجرد ادارة الطاعن المان المؤجر كمحل صناعى بدون ترخيص ليس دليلا على انه قد استعمله او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او

ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة ، ولما كان ذلك فان الحكم المطعون فيه يكون قد شابه الفساد والاستدلال

(الطعن رقم ١٣٥٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٣/٧ س ٣٤ ص ٦٤٥)

مؤدى نص المادتين ٤٦ ، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ان لمستأجر المكان المفروش ان يستفيد من الامتداد القانونى لعقد الايجار خلافا للاصل المقرر فى المادة ٣١ من هذا القانون ، اذا كان مصريا واستأجر المكان لسكنه من مالكه لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على نفاذه فى ١٩٧٧/٩/٩ والا يكون تأجير المكان اليه بسبب اقامة مالكه فى الخارج وثبوت عودته نهائيا ، لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بتعديل بعض احكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم ينص على الغاء المادتين ٤٦ ، ٤٨ سالفى الذكر – وهما يحكمان عقد ايجار الاماكن المفروشة فى فترة معينة سابقة على نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وكانت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لم تغاير الاصل المقرر فى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من عدم امتداد عقود ايجار الاماكن المفروشة ، فان الحكم المطعون فيه اذا اقام قضاءه على انه لا محل لاعمال هاتين المادتين استنادا الى ان المادة ١٨ سالفة الذكر تنص على انه لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الاماكن المفروشة يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه

ولا حجية هذا الخطأ عن النظر فى مدى توافر شروط انطباق المادتين ٤٦ ، ٤٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

(الطعن رقم ١٤٧٧ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٤/٢/٢٧)

النص فى المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١ الواردة فى الفصل الثالث من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠٠٠ أ ٠٠٠٠ ب ٠٠٠ ج اذ اثبت ان المستاجر قد تنازل عن المكان المؤجر له من الباطن او اجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الاصلى ٠٠ وفى المادة ٤٠- الواردة فى الفصل الرابع من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على انه لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لاحكام هذا القانون ان يؤجر المكان المؤجر له مفروشا او خاليا الا فى حالات حددها يدل على انه اذن المؤجر بالتأجير من الباطن مفروشا ، او اجاز القانون ذلك للمستأجر - رغم موافقة المؤجر - لاعتبارات راها المشرع ، فان النص فى المادة ٤٨ الواردة بالفصل الرابع من القانون المذكور على انه لا يفيد من احكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين " يدل على ان المشرع انما اراد تحديد جنسية من يرخص له بالتأجير مفروشا فى الحالات سالفة البيان سواء كان مالكا او مستأجرا ، وسواء اكانت هذه الرخصة مقررة للمستأجر بنص القانون فى الفصل الرابع منه او بموافقة المؤجر المنصوص عليها فى المادة ٣١ المقابلة للمادة ١٨ من القانون

رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، يؤكد صواب ذلك ان نص المادة ٤٨ سوى بين المالك الاجنبى والمستأجر الاجنبى ولا يستساغ عقلا ان يكون لهذا الاخير اكثر مما للاول ، اذ علة هذا الحظر انه ليس للاجنبى مالكا او مستأجرا الاستئار فى تأجير الاماكن المفروشة فى تلك الحالات وهو ما فصحت عنه مناقشة مشروع هذا القانون فى مجلس الشعب ما دام الامر كذلك فان علة منع المستأجر الاجنبى من التأجير مفروشا يتوافر فى جميع الحالات الواردة بالمادة ٤٠ متقدمة البيان وهى الحالات الذى يستمد الحق فيها من القانون مباشرة ولو اجاز هذا التأجير او اذن به ٠

(الطعنان رقمى ١٣٤٩ ، ١٣٦٣ سنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٤/٤/١١)

نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة النزاع - يدل على ان سبب الاخلاء فى هذه الحالة هو اخلال المنستأجر بالتزامه العقدى فى استعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة - ولما كانت الدعوى المطروحة اقيمت بتاريخ ١٩٨٣/١/٢٦ - فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فيطبق فى صددها ما استحدثه فى شأن ما استلزمه الحكم بالاخلاء من ثبوت الاستعمال المقلق للراحة او الضار بسلامة المبنى لاو الصحة العامة بحكم قضائى نهائى ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد ذهب الى ان الضرر ثابت من الحكم الصادر فى الجنحة رقم ٨٨٦ لسنة ١٩٨٢ س جنح الجيزة - فى حين يبين من الشهادة الصادرة فى القضية المذكورة والمرفقة بحافظة الطاعنين امام محكمة الاستئناف ، ان

الطاعنين قد اتهما فيها بانهما فى ١٩٨١/٢/١ وضعا حيوانات فى غير الاماكن المخصصة ، وقد حكم عليهما غيابيا بتاريخ ١٩٨١/٦/١٣ بتغريم كل منهما خمسة جنيهات ، وتأيد الحكم استئنافيا بتاريخ ١٩٨٤/٣/٧ ، الا دليل فى الاوراق على ان الحكم المذكور قد تطرق الى بيان مدى مساس الفعل الثابت فى حق الطاعنين باقلاق الراحة او بسلامة المبنى او بالصحة العامة وما اذا كان قد سبب ضررا ام لا ، ولا يبين من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعنين قد دفعا بعدم سبق صدور حكم نهائى بوقوع الضرر ، فان الحكم المطعون فيه وقد اسس قضاءه باخلاء عين النزاع على قوله ، ان الحكم الجنائى النهائى سالف الذكر قد انتهى الى القطع بان ضررا قد لحق بالمؤجرين دون ان تبين المحكمة كيف استظهرت توافر الضرر من ذلك الحكم ودون ان تتحقق من ثبوت استعمال تلك العين استعمالا مقلقا للراحة او ضارا بسلامة المبنى او بالصحة العامة بحكم قضائى نهائى اعمالا لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور فى التسبيب ومخالفة القانون ٠

(الطعن رقم ١٢٣١ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/١/١٣)

الطلب فى الدعوى هو القرار الذى يطلبه المدعى من القاضى حماية للحق او المركز القانونى الذى يستهدفه بدعواه ٠

سبب الدعوى هو الواقعة او الوقائع التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب وهو لا يتغير بتغير الادلة الواقعية او الحجج القانونية ٠

النص فى المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات يدل على ان الاستئناف ينقل الدعوى الى محكمة الدرجة الثانية فى حدود الطلبات التى فصلت فيها محكمة اول درجة وما اقيمت عليه تلك الطلبات من اسباب سواء ما تعرضت له وما لم تتعرض له منها وذلك طالما ان مبديها لم يتنازل عن التمسك بها ، ولا يحول دون ترتيب هذا الاثر ان محكمة الاستئناف فى هذه الحالة تتصدى لما لم تفصل فيه محكمة اول درجة من تلك الاسباب ، ذلك ان المشرع اجاز للخصوم وفقا لنص المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات ان يغيروا سبب الدعوى امام محكمة الاستئناف وان يضفوا اليه اسبابا اخرى لم يسبق طرحها امام محكمة اول درجة مع بقاء الطلب الاصلى على حاله ، فمن باب اولى تلتزم محكمة الاستئناف بالتصدى للاسباب السابق التمسك بها فى الدعوى اذا ما ارتات الغاء الحكم المستأنف الذى استجاب الى الطلب على سند من احداها مما اقتضى الاكتفاء به دون حاجة للتعرض لباقى الاسباب٠

ان ما اوردته المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من بيان للاسباب التى يجوز معها للمؤجر المطالبة باخلاء العين المؤجرة هو فى حقيقته تحديد للوقائع التى يستمد منها المؤجر حقه فى طلب الاخلاء ٠

اذا استند المؤجر امام محكمة الدرجة الاولى فى دعواه باخلاء العين المؤجرة الى سبب او اكثر من هذه الاسباب - اسباب الاخلاء - فقضت المحكمة بالاخلاء على سند من احدها وافصحت عن انها لم تر

مسوغا للتعرض لباقى الاسباب بعد ان اجيب المؤجر الى طلبه واستأنف المستأجر هذا الحكم فان الدعوى تنتقل الى محكمة الاستئناف بما سبق وان ابداه – المؤجر – من اسباب وتعتبر مطروحة امام المحكمة للفصل فيها بمجرد رفع الاستئناف الا اذا تنازل عن التمسك باى منها ٠

مقتضى الاثر الناقل للاستئناف ان يعتبر مطروحا على محكمة الدرجة الثانية الاسباب التى اقام المستأنف ضده عليها طلباته بالنسبة لما رفع عنه الاستئناف سواء فى ذلك الاسباب التى فصل فيها لغير صالحه او تلك التى لم تعرض لها محكمة اول درجة وانه على المحكمة الاستئنافية ان تعرض لها ما لم يتنازل المستانف ضده عن التمسك باى منها صراحة او ضمنا ، وكان البين من الاوراق ان الطاعنة (المؤجرة) قد اقامت دعواها بطلب اخلاء المطعون ضدهما الاولين من العين المؤجرة على سند من تأجير اولهما العين من باطنه للمطعون ضده الثانى بدون موافقتها وتأخره فى الوفاء بالاجرة وصدور قرار من الجهة المختصة بازالة العين حتى سطح الارض ، فتكون قد استمدت حقها فى الطلب من كل هذه الاسباب ، واذ قضى الحكم المستأنف بالاخلاء على سند من ثبوت واقعة التأجير من الباطن دون اذن من المالك وافصح عن عدم جدوى التعرض ازاء ذلك للاسباب الاخرى والغت محكمة الاستئناف هذا الحكم لما ثبت لديها من انتفاء واقعة التأجير من الباطن دون ان تعرض لباقى الاسباب التى لم تتنازل عنها الطاعنة بل تمسكت بها صراحة امامها فانها تكون قد خالفت القانون ٠

(الطعن رقم ١٨٠٦ لسنة ٥١ ق هيئة عامة جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٢ س ٣٣ ص ١٣٠١)

اذ كانت الدعوى المطروحة قد رفعت فى ١٩٧٧/٨/١٠ فى ظل العمل باحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بطلب الاخلاء استنادا الى ان المطعون ضده اساء استعمال العين المؤجرة بان وضع بها الات - ميكانيكية تحدث اصواتا عالية وهزات شديدة ضارة بالمبنى وذلك قبل العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ ومن ثم فان ما تضمنته المادة ١٨/د من اشتراط وسيلة اثبات مستحدثة وهو صدور حكم قضائى نهائى لاثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى لا تسرى على واقعة النزاع ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى بعدم قبول طالب الاخلاء لهذا السبب لخلو الاوراق مما يدل على سبق صدور حكم نهائى بثبوت الاضرار بالمبنى ٠٠٠ فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ١٧٨٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥)

النص فى المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته هو شرط اساسى لقبول طالب المؤجر اخلاء العين المؤجرة بسبب التأخير فى سدادها يستوى فى ذلك ان يتقدم المؤجر بهذا الطلب فى دعوى اصلية يرفعها ضد المستأجر او يتقدم به فى صورة طلب عارض من

المدعى عليه طالما ان التكليف سابق على طلب الاخلاء بخمسة عشر يوما .

(الطعن رقم ٨٧٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١/١/١٩٨٧)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ... - اذا ثبت بحكم قضائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او فى اغراض منافية للاداب العامة " يدل على ان المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستاجر ، ولحسن الانتفاع بالأماكن المؤجرة ، قد اجاز للاول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله فى امور من شأنها ان تقلق راحة الاخرين وتضجر مضاجعهم كانبعاث ضوضاء او ضجيج منها او استعمله فى اغراض تجافى حسن الاداب وتنافى القيم الدينية والروحية واخلاقيات المجتمع ، واشترط لذلك ان تثبت اى من هذه الاعمال بحكم قضائى نهائى حتى لا يقوم طلب الاخلاء على مجرد الادعاء ، وحتى اذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائى تعين الحكم بالاخلاء ، ولا ريب ان اعتبار احد الافعال التى تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها هذا الحكم من التصرفات التى تحدث عنها النص

المشار اليه من عدمه هو من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله ٠

(الطعن رقم ٦٤٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٦)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان التكرار فى الامتناع او التأخير عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها اثناء السير فى الدعوى عملا بالمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة النزاع يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء او دعوى مستعجلة بالطرد لتخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة فى مواقيتها ، وان يستقر الامر فيها بحكم نهائى يقضى بعدم اجابة المؤجر الى طلبه لقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المتاخرة ابان نظرها ، اما اذا قضى فيها بعدم القبول لتخلف التكليف بالوفاء فانه لا يعتد بها على توافر التكرار فى التأخير ، ذلك ان مقتضى الحكم بعدم قبول الدعوى - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - زوال اجراءاتها وزوال كافة الاثار المترتبة على قيامها فيعود الخصوم الى الحالى التى كانوا عليها قبل رفعها وكأنها لم ترفع قط ٠

(الطعن رقم ١٥٠٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٢)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان حجية الحكم الجنائى بالادانة امام المحاكم الجنائية قاصر على الاساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية ، والمقرر ايضا ان استخلاص وقوع ضرر بالمبنى يجيز الحكم بالاخلاء من عدمه هو مسالة موضوعة يستقل بتقديرها قاضى

الموضوع مادام استخلاصه سائغا – لما كان ذلك وكان لا تلازم بين اقامة بناء بدون ترخيص وبين الاضرار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء عملا بالمادة ١٨/د ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ · وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص ان استعمال العين المؤجرة ناديا للطلبة الوافدين لم يترتب عليه ضرر بسلامة المبنى او المؤجر اخذا بما جاء بتقرير الخبير وكان هذا الاستخلاص سائغا وله اصله الثابت فى الاوراق ويدخل فى نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ، فان النعى يكون على غير اساس ·

(الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٥ س ٣٩ ص ١٣٢٣)

اسباب اخلاء الاماكن المؤجرة خالية قد وردت على سبيل الحصر فى المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وليس من بينها انتهاء عقد الايجار بانقضاء المدة المحددة فيه – وكانت دعوى الطاعن بطلب انتهاء عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٦/١١/١ تقوم على ان العقد محدد المدة وقد انتهى بنهاية المدة الواردة فيه واخطار المطعون ضده بذلك ، وكان الحكم الابتدائى قد خالف هذا النظر وقضى بانتهاء ذلك العقد فانه يكون قد خالف القانون بما يتعين معه القضاء بالغائه والحكم برفض الدعوى ·

(الطعن رقم ١٤٣١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١٨)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة – ان تعيين اسباب الاخلاء فى قوانين ايجار الاماكن هى من القواعد الامرة المتعلقة بالنظام العام وتسرى باثر فورى على جميع المراكز والوقائع القائمة والتى لم تستقر

نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها واذ صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ونص فى البند / د من المادة ١٨ منه على احقية المؤجر فى طلب اخلاء العين المؤجرة متى ثبت ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى فانه يكون هو القانون الواجب التطبيق على واقعة النزاع ولا يغير من ذلك ان تكون الدعوى قد رفعت فى سنة ١٩٧٩ طالما ان القانون الجديد رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد ادركها قبل ان تستقر المراكز القانونية فيها بحكم نهائى اذ عمل به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ قبل صدور الحكم المطعون فيه بتاريخ ١٩٨٧/٤/١٥ .

(الطعن رقم ١٢٨٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢)

مفاد النص فى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة الدعوى وان كان يفصح عن ان المشرع اكتفى لثبوت الاستعمال المقلق للراحة او الضار بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة صدور حكم قضائى نهائى الا انه لما كان الامر يتعلق بالتقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره باعتباره وسيلة الاثبات الوحيدة فى هذا الصدد وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الاحكام الجنائية لا يكون لها حجية امام القضاء المدنى الا اذا كانت باتة باستنفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف التقيد بحجية الأحكام المدنية التى يكتفى بشأنها ان تكون نهائية لاستنفاد طرق الطعن

العادية ، وبالتالى فانه حيث يتعين للتقيد بحجية حكم جنائى لاثبات الاستعمال المقلق للراحة او الضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة اعمالا للمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانه يتعين ان يكون ذلك الحكم باتا ، لما كان ذلك ، وكانت الدعوى قد اقيمت لطلب اخلاء عين النزاع المؤجرة للطاعنة لاستعمالها فى اغراض منافية للاداب ، وهى ذات الواقعة التى اقيمت عنها الدعوى الجنائية فى الجنحة رقم (٠٠٠) اداب العطارين والتى صدر الحكم بادانتها فيها وتأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم (٠٠٠) غرب الاسكندرية وكان هذا الحكم النهائى لم يصبح باتا فان الحكم المطعون فيه اذ اعتد بحجيته واهدر دفاع الطاعنة المتمثل فى اقامتها طعن بالنقض عليه فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه ٠

(الطعن رقم ٢٦٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٣)

اذ كان الثابت بالآوراق ان الطاعن قد اقام دعواه فى ١٩٧٧/٢/١٧ - فى ظل العمل باحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - استنادا الى قيام المطعون ضدها (المستأجرة) بتغيير الغرض من استعمال العين المؤجرة بجعلها ناديا لطلبة دولة البحرين مما ترتب عليه اقلاق راحة السكان وهو ما يندرج ضمن اسباب الاخلاء التى اوردتها الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو القانون الواجب التطبيق اذ ادرك الدعوى عند نظرها فى مرحلة الاستئناف وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض اخلاء العين المؤجرة

على سند من ان للمطعون ضدها حق تأجيرها مفروشة او خالية من باطنها لمن عددتهم الفقرة (أ) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولو لغير اغراض السكنى واذ لم يعرض الحكم لبحث السبب الذى اقام عليه الطاعن دعواه وفقا لاحكام القانون الواجب التطبيق واعرض عن التصدى له مع ان حق المستأجر فى تأجير المكان من باطنه لا يحول دون وجوب التقيد بالتزامه القانونى بعدم السماح باستعمال المكان المؤجر بطريقة مقلقة للراحة فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون وشابه القصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ٢٩٩٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان التكرار فى التأخير او الامتناع عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها اثناء السير فى الدعوى عملا بالمادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المنطبق على واقعة الدع يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء او دعوى مستعجلة بالطرد لتخلف المستأجر عن الوفاء بالاجرة فى مواقيتها، وان يستقر الامر فيها بحكم نهائى يقضى بعدم اجابة المؤجر الى طلبه لقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المتاخرة ابان نظرها ، اما اذا قضى بترك الخصومة فيها فانه لا يعتد بها على توافر التكرار فى التأخير ذلك ان مقتضى الحكم بترك الخصومة زوال اجراءاتها وزوال كافة الاثار المترتبة على قيامها فيعود الخصوم الى الحالة التى كانوا عليها قبل رفعها وكانها لم ترفع ، لما كان ذلك وكان يبين من صورة محضر جلسة ١٩٧١/١٢/٢٨

فى الدعوى رقم ٨٠١ لسنة ١٩٧١ مدنى كلى المنيا والمقدمة من الطاعن لمحكمة الموضوع ان الطاعن ترك الخصومة فى هذه الدعوى وقضت المحكمة بهذا الترك ، فان الاثر المترتب على ذلك زوال اجراءاتها وكانها لم ترفع بعد ولا يصلح الحكم فيها لان يتخذ اساسا لتوافر التكرار ٠

(الطعن رقم ١٣٢٥ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٨)

انه ولئن كان استخلاص وقوع ضرر بالمبنى يجيز الاخلاء او انتفاء ذلك هو مسألة موضوعية تستقل بتقديرها محكمة الموضوع الا ان مناط ذلك ان يكون هذا الاستخلاص سائغا ، وان تقيم قضاءها على اسباب تكفى لحمله ٠

القاضى المدنى ٠٠ وعلى المادة ١٠٢ من قانون الاثبات لا يرتبط بالحكم الجنائى الا فى الوقائع التى يفصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيها فصلا ضروريا ، لما كان ذلك وكان لا تلازم بين اتلاف جدار بالمنزل - تلك المسألة التى قضى فيها فى الجنحة رقم ٥٧٦٤ لسنة ١٩٧٨ جنح قويسنا ، وبين الاضرار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء عملا بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى لحق الدعوى اذ قد يكون حدث اتلاف ولا يترتب عليه ضرر بسلامة المبنى - وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص توافر الضرر بسلامة المبنى من مجرد اتلاف الجدار موضوع الجنحة سالفة الذكر واتخذ منها دعامة وحيدة لقضائه بالاخلاء فان هذا الاستخلاص يكون غير سائغ ادى به الى الخطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٩٥٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/١١/١٣)

المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – ان قيام مستأجر العين باشراك اخرين معه فى النشاط الذى يباشره فيها عن طريق تكوين شركة بينهم لا يعدو ان يكون متابعة من جانب المستأجر للانتفاع بالعين فيما اجرت من اجله بعد ان ضم الى رأس ماله المستثمر حصصا لاخرين على سبيل المشاركة ن ويكون شأن هؤلاء الشركاء فى شغل العين المؤجرة شأن المستأجر دون ان ينطوى هذا بذاته على معنى تخلى مستأجر العين عن حقه فى الانتفاع بها الى شريكه فى المشروع المالى باى طريق من طرق التخلى ، بل يظل عقد ايجار العين على حالة قائما لصالح المستاجر وحده فاذا ما قدم حقه الشخصى فى اجارة العين كحصة له ضمن مقومات الشركة ثم اتفق الشركاء على فسخ الشركة وتصفيتها فانه يتعين ان تعود العين الى مستأجرها الاصلى للانفراد بمنفعتها فاذا ما ثبت انه تخلى عن حقوقه فيها الى الغير ولو كان هذا الغير هو شريكه الاخر ، فان هذا التخلى تقوم به احدى صور الترك التى تجيز للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة اعمالا لحكم الفقرة (ج) من المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٦)

اذ كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نص فى مادته الثامنة عشرة على انه لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠٠ (د) اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله

بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة " فانه يشترط لجواز الحكم باخلاء المكان المؤجر لاساءة استعماله باحدى الطرق المنصوص عليها فى تلك الفقرة ان يصدر حكم قضائى قاطع فى ثبوت هذه الاساءة فى الاستعمال فتكون له حجية الامر المقضى فيما قطع فيه امام محكمة الموضوع عند نظر دعوى الاخلاء ، ولا يعد من هذا القبيل الحكم الصادر فى دعوى اثبات الحالة وهى دعوى اجراءات وقتية تحفظية يقوم بها صاحبها للمحافظة على حقه قبل الغير لتكون له سندا يتقدم به امام محكمة الموضوع عند الفصل فى اصل الحق ، وعلى ذلك فان الحكم الذى يصدر فيها هو حكم وقتى لا يحسم النزاع ولا تأثير له على الموضوع عند نظر الدعوى او اصل الحق ولا يجوز امامها قوة الشىء المقضى فيه ٠

(الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/١٧)

قيام المستأجر بانشاء حظيرة فى فضاء المنور الملحق بالعين المؤجرة له وتربية الدواجن فيها هو من الأمور الضارة بالصحة العامة وينطوى على اقلاق لراحة السكان مما يخول للمؤجر طلب اخلاء العين، وذلك وفقا لنص الفقرة (د) من المادة ١٨ الحكم الجنائى فضلا فى ثبوت ان استعماله العين المؤجرة مضر بالصحة ولم يتضمنه الوصف المقدم به للمحاكمة – يكون قد التزم صحيح القانون ٠

(الطعن رقم ٢٠٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١/١٥)

استحدث المشرع بالتعديل الوارد بالفقرة (د) من المادة ١٨ امرين اولهما انه عدل من سبب الاخلاء الذى كان مقررا بنص المادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، الامر الثانى انه حدد وسيلة الاثبات القانونية لهذه الوقائع فاوجب ثبوتها بحكم قضائى نهائى وعلى ذلك فان ما استحدثه القانون فى الامر الاول من تعديل فى سبب الاخلاء يتصل بقاعدة موضوعية امره ومتعلقة بالنظام العام تسرى باثر فورى مباشر على المراكز القانونية القائمة والتى لم تكن قد استقرت به بصدور حكم نهائى فيها وقت العمل به ، لو كانت قد نشأت فى ظل قانون سابق عليه ، اما ما استحدثه فى الامر الثانى والمتعلق بشروط الحصول على حكم قضاء نهائى لثبوت الواقعة محل النزاع لا يمس ذاتيه القاعدة الامرة ولا يغير من حكمها بل يرسم طريقا خاصا لاثباتها، وهو ما لم يكن مقررا فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومن ثم فانه لا محل لاعمال هذا الشرط على الدعاوى التى رفعت فى ظل العمل باحكامه قبل الغائه بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (

(الطعن رقم ٩٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣١)

مفاد نص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان المشرع خول المستأجر حق تغيير وجه استعمال العين المؤجرة بارادته المنفردة استثناء من الاصل العام - بشرط الا يترتب على هذا التغيير الحاق ضرر بالمبنى او بشاغليه مما مؤداه ان المشرع هدف الى انصراف الاثر المترتب على استعمال المستأجر لهذا الحق الى توقى دعوى

الاخلاء التى يرفعها المؤجر عليه لهذا السبب دون ان يستطيل ذلك الى غيره من الاثار والاوضاع التى ينظمها القانون ٠

(الطعن رقم ٢٤٨٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢١)

النص فى المادتين ١٨ ، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - مؤداه ان الشارع وضع قاعدة عامة مستحدثة فى المادة ١٨ فقرة د من القانون المذكور هى ضرورة صدور حكم قضائى نهائى لاثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء ، وقد استهدف الشارع من ذلك تضيق حالات طلب الاخلاء للضرر وحصرها فى الحالات التى يصدر فيها حكم قضائى نهائى واقام بذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر فلا تملك محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر وليس للخصوم اثباته ونفيه ، وهو ما ينسحب ايضا على حالة تغيير المستأجر استعمال المكان المؤجرة الى غير اغراض السكنى المنصوص عليها فى المادة ١٩ من القانون سالف الذكر ، متى ترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق الضرر بالعين المؤجرة لاتحاد العلة فى الحالتين وللمؤجر طلب الاخلاء فى هذه الحالة متى حصل على حكم قضائى نهائى ثبت فيه أن تغيير المستأجر للعين المؤجرة الحق ضررا بالمبنى ٠

(الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الحكم الذى يصدر من القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين المؤجرة للتأخير فى وفاء الاجرة لا يقيد محكمة الموضوع اذا ما طرح النزاع امامها من المستأجر فلها ان

تعيده الى العين المؤجرة اذا ما اوفى الاجرة المستحقة عليه والمصاريف والنفقات الفعلية الى المؤجر قبل اقفال باب المرافعة بحسبان ان اختصاص القضاء المستعجل يقف عند اتخاذ اجراء وقتى مبناه ظاهر الاوراق ولا يمس اصل الحق لا يغير من ذلك النص فى الفقرة الثانية من المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على عدم تنفيذ حكم القضاء المستعجل بالطرد اذا ما سدد المستأجر الاجرة والمصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم اذ قصارى ما تهدف اليه هو اعطاء هذه الفرصة للمستأجر لتوقى التنفيذ دون ان تضع شرطا بان يتم السداد قبل التنفيذ لاعمال حكم الفقرة الاولى من هذه المادة بتوقى الحكم بالاخلاء بسداد الاجرة وملحقاتها قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى امام محكمة الموضوع كما لا ينال من ذلك الاتفاق على وقوع الفسخ عند التخلف عن سداد الاجرة لمخالفة ذلك لنص امر متعلق بالنظام العام فى قانون ايجار الاماكن واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى ان المطعون ضده الاول " المستأجر قد اوفى الاجرة المستحقة قبل اقفال باب المرافعة وقضى فى الدعوى على هذا الاساس بطرد الطاعنين وتسليم العين للمطعون ضدهما بما فيها من منقولات مملوكة لهما فانه يكون قد طبق صحيح القانون فلا يعيبه تحدى الطاعنين بان المطعون ضده الاول اوفى الاجرة المستحقة بعد تنفيذ حكم الطرد المستعجل ٠

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٢٣)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه" لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ٠٠ يدل على ان المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستاجر ولحسن الانتفاع بالاماكن المؤجرة اجاز للأول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر - او سمح باستعماله فى امور من شانها ان تقلق راحة الاخرين وتضجر مضاجعهم كانبعاث ضوضاء او ضجيج منها واشترط لذلك ان يثبت اى من هذه الاعمال بحكم قضائى نهائى حتى لا يقوم طلب الاخلاء على مجرد الادعاء وحتى اذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائى تعين الحكم بالاخلاء ، واعتبار احد الافعال التى تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها هذا الحكم من التصرفات التى تحدث عنها النص المشار اليه من عدمه هو من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على ان حكم الجنحة المستأنفة لا يصلح دليلا على ثبوت الاستعمال المقلق للراحة او الضار بالصحة العامة اذ لم يرد فى منطوقه ولا فى اسبابه اى بيان عن مدى علاقة التهمة المنسوبة للمستأنف عليهم بالاستعمال الضار بالعين وتلتفت المحكمة عما جاء فى دفاع المستأنفين من استنادهما لفقرات من معاينة امين الشرطة المحقق فى المحضرين

الاداريين ذلك ان هذا البيان ليس جزءا من الحكم لا فى مجال تحديد التهمة ولا فى مجال الاسباب التى قام عليها المنطوق بل ان اغفال الحكم للوقائع التى تضمنتها هذه الفقرات مفاده اطراحه لها الامر الذى يقصر دلالة الحكم فى الاثبات طبقا لمفهومه ولقضائه المقضى على ما جاء به منطوقا واسبابا واذ لم يقدم المستأنفان حكما نهائيا اخر يثبت الاستعمال الضار المدعى به فان الدعوى تغدو عارية الدليل متعينة الرفض " وكان مفاد ما اورده الحكم انه اشترط لثبوت الاستعمال المقلق للراحة او الضار بالصحة العامة ان يتناوله الحكم النهائى فى اسبابه او منطوقه ، فانه بذلك يكون قد حجب نفسه عن استخلاصه من اوراق الدعوى مما يعيبه ويستوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٦٣١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٤)

لما كانت الطاعنة قد اقامت دعواها باخلاء العين المؤجرة للمطعون ضده مفروشة على سند من انتهاء مدة العقد فضلا عن تاخره فى الوفاء بالأجرة ومن ثم فان حقها فى طلب الاخلاء يكون مستمدا من هذين السببين ، وذلك وفقا لما تخوله لها المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى حددت اسباب اخلاء الاماكن المؤجرة ومن بينها عدم وفاء المستاجر بالاجرة المستحقة عليه ونصت على انه " ومع عدم الاخلال بالاسباب المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الاماكن المفروشة مما مقتضاه ان استئناف المطعون ضده المستأجر للحكم الصادر من محكمة اول درجة باخلاء العين المؤجرة

لانتهاء مدة العقد وقضاء محكمة الاستئناف بالغاء هذا الحكم ورفض دعوى الطاعنة القائمة على هذا السبب يترتب عليه طرح ما سبق ان تمسكت به من سبب اخر للدعوى على محكمة ثاني درجة بمجرد رفع الاستئناف طالما لم يثبت تنازلها عنه ، واذ كان الثابت مما حصله الحكم المطعون فيه لما له اصل ثابت بالغاء هذا الحكم ورفض دعوى الطاعنة القائمة على هذا السبب يترتب عليه طرح ما سبق ان تمسكت به من سبب اخر للدعوى على محكمة ثاني درجة بمجرد رفع الاستئناف طالما لم يثبت تنازلها عنه ، واذ كان الثابت مما حصله الحكم المطعون فيه لما له اصل ثابت بالاوراق - ان الطاعنة لم تتخل عن طلب الاخلاء المؤسس على عدم الوفاء بالأجرة المستحقة بل تمسكت صراحة بهذا السبب فقد كان لزاما على محكمة الاستئناف ان تعرض له لقول كلمتها فيه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، واعرض عن الفصل في السبب المتعلق بعدم الوفاء بالأجرة بمقولة انه يعد طلبا في الدعوى قائم بذاته لم تفسر فيه محكمة اول درجة ويتعين الرجوع اليها فيه ، فانها تكون قد اخطأت في تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٢٣١٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥)

النص في المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ " ٠٠٠٠ مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان المشرع رغبة منه في تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالأماكن المؤجرة اجاز للاول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله

المستأجر او سمح باستعماله على وجه ضار يهدد سلامته واشترط ان يثبت ذلك بحكم قضائى نهائى حتى لا يقوم طلب الاخلاء على مجرد الادعاء وحتى اذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائى تعين الحكم بالاخلاء - واعتبار احد الافعال التى تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها هذا الحكم من التصرفات التى تحدث عنها النص المشار اليه من عدمه من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله . لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه برفض طلب الاخلاء على ما اورده بمدوناته من انه : " ان مجرد ادانة ابن المستأنف عليه فى جنحة حريق باهمال ليس دليلا على انه قد استعمل عين النزاع او سمح باستعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى الذى توجد به عين النزاع اذ يجب لاثبات ذلك ان يتضمن الحكم النهائى الصادر فى الجنحة سالفة البيان سواء فى منطوقه او فى اسبابه المرتبطة ارتباطا وثيقا بمنطوقه ان هذا الحريق قد اصاب العقار الذى توجد به عين النزاع باضرار جسيمة وماهية هذه الاضرار وان هذه الاضرار قد تسببت فى التأثير على سلامة هذا العقار وما هية ذلك . " وكان الحكم على هذا النحو قد اشترط فى الضرر الذى يلحق المبنى نتيجة استعمال المستأجر العين المؤجرة ان يكون جسيما وان يتناوله الحكم النهائى فى منطوقه او اسبابه المرتبطة به ، وحجب نفسه بذلك عن استخلاص هذا الضرر وماهيته ومداه وذلك من اوراق الدعوى التى صدر فيها الحكم الجنائى النهائى ، وخاصة ان هذا الحكم ما كان

ليتحدث عن هذه المسائل لخروجها عن نطاق الدعوى الجنائية الصادر فيها ، الامر الذى يعيبه فضلا عن الخطا فى تطبيق القانون بالقصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ١٧٤٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٩/٢٣)

النص فى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله ٠٠٠٠ فى اغراض منافية للاداب العامة " يدل على ان المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالاماكن المؤجرة قد اجاز للاول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله فى امور او اغراض تجافى حسن الاداب وتنافى القيم الدينية والروحية واخلاقيات المجتمع ، واشترط لذلك ان يثبت ذلك الفعل ، بحكم قضائى نهائى فلا يجوز الالتجاء الى اى طريق اخر لاثبات هذه الواقعة ، اما اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان العين المؤجرة استعملت من غير المستأجر فى اغراض منافية للاداب العامة ، فلمحكمة الموضوع ان تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم ما اذا كان المستأجر قد سمح بذلك الاستعمال من عدمه باعتبار ان ذلك من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله ، لما كان ذلك ، وكان البين من

مدونات الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه برفض دعوى الاخلاء على ما اورده فى اسبابه " وكان الثابت من الاوراق ان الطاعن قد استند فى طلباته باخلاء المطعون عليها الاولى على الحكم الجنائى الصادر ضد ابنتها (المطعون ضدها الثانية) فى واقعة الزنا ، واذ كانت الاوراق قد خلت من اى دليل على ان المطعون عليها الاولى كانت على علم بهذه الواقعة فان طلبه اخلائها من شقة النزاع يكون قد اقيم على غير اساس من الواقع او القانون ،وهو ما يكفى لحمل قضائه ٠

(الطعن رقم ١٠٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢١)

المقرر فى احكام القانون المدنى وهى التى يجب الرجوع اليها فيما لم يرد به نص فى قوانين ايجار الاماكن – ان مسئولية المستاجر فى المحافظة على العين المؤجرة وفى استعمالها الاستعمال المالوف الذى لا يضر بها او بالمؤجر لا تقتصر على الاعمال الصادرة منه شخصيا بل تمتد الى اعمال المنتفعين معه بالعين المؤجرة وتابعيه وهم فى هذا المعنى كل شخص تكون صلته بالمستاجر هى التى مكنت له من الاضرار بالعين فيعتبر من اتباع المستأجر اهل بيته من زوجته واولاد واقارب يسكنون معه او يستضيفهم وكذلك خدمة وعمالة والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الايجار ، وكانت المادة ٣٧٨ من القانون المدنى القديم تنص على ذلك بقولها :" يجب على المستأجر حين انتهاء عقد الايجار ٠ ان يرد ما استأجره بالحالة التى هو عليها بغير تلف حاصل من فعله او فعل شرط مستخدميه او من فعل من كان ساكنا معه او من فعل المستأجر الثانى الا

اذا وجد شرط يخالف ذلك ، ولئن لم يتضمن التقنين المدنى الحالى نصا مماثلا الا ان ذلك لم يقصد به حذف الحكم الوارد بالتقنين المدنى القديم وانما لانه من القواعد العامة التى لا تحتاج الى نص خاص لما لعقد ايجار المسكن من طابع عائلى وجماعى لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده بل ليعيش معه افراد اسرته ومن يتراءى له ان يأويه من اقارب وضيوف وخدم ، ولما كان المشرع قد اجاز للمؤجر - بنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ المنطبقة على واقعة النزاع - طلب اخلاء العين المؤجرة اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة دون ان يبين فى النص حكم الافعال الصادرة من تابعى المستأجر ، الا ان ذلك لا يعنى بحال عدم مسئولية المستأجر عن اعمال تابعيه وانما يتعين الرجوع فى ذلك الى القواعد العامة سالفة البيان ومؤداها مسئولية المستأجر عن فعل المنتفعين معه بالاقامة بالعين المؤجرة ، اما من عداهم من المترددين على المستاجر من اصدقاء او زائرين وغيرهم فسواء وقع افعل منهم بالعين المؤجرة او استطال الى ما يتصل بها فلا تنشا مسئولية المستأجر الا اذا كان قد سمح بهذا الفعل الضار وهو ما تضمنته صراحة الفقرة د من نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعبارة " او سمح باستعماله " وهذا لا يتأتى الا اذا ارتضى المستأجر وقوع الفعل من مرتكبه بسماحه له به او علمه به قبل وقوعه او ان تدل ظروف الحال بانه

لم يكن ليمانع او ليعترض على وقوعه ، ويتعين على محكمة الموضوع عند نظر دعوى الاخلاء ان تتحقق من سماح المستأجر لغير المنتفع المقيم معه بالعين من اتيان الفعل الضار وان يكون ذلك باسباب سائغة ، وبديهى ان صدور حكم قضائى نهائى على المستأجر لصالح المؤجر بتعويض الاخير عن فعل صدر من غير المنتفع المقيم بالعين المؤجرة لا يجوز حجية امام المحكمة التى تنظر دعوى الاخلاء اذا لم يكن الحكم السابق قد بحث مسألة ما اذا كان المستأجر قد سمح بوقوع الفعل الضار من عدمه ، لما كان ذلك وكان البين من الاطلاع على الحكم رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٨٤ مدنى مستأنف الزقازيق الذى يستند الطاعن الى حجيته فى استعمال المطعون ضده العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة انه ايد الحكم الابتدائى المستانف فيما قضى به من تعويض مؤقت للطاعن عما احدثه التلاميذ المترددين على المطعون ضده لاخذ دروس خصوصية من ضجيج وضوضاء وازعاج للسكان دون ان يعرض الحكم لمسألة ما اذا كان المطعون ضده قد سمح لهؤلاء التلاميذ باتيان الافعال التى تعتبر مقلقة للراحة وهو الامر الذى يتطلبه القانون لطلب الاخلاء بنص الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض الاخلاء على ما اورده بمدوناته من ان " الخطا الذى اورده الحكم رقم ٤٦٨ لسنة ١٩٨٣ مدنى بندر الزقازيق الذى تأيد بالاستئناف رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٨٤ مدنى الزقازيق وان كان يصلح لان يكون موجبا للتعويض الذى قضى به ذلك الحكم الا انه لا

يدخل ضمن الحالات المبينة فى الفقرة د من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانه يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة فى القانون واذ خلت الاوراق من دليل على ان المطعون ضده (المستأجر) قد سمح للغير بهذا الاستعمال الضار ومتى كان الحكم قد انتهى الى نتيجة صحيحة فلا يعيبه ما ساقه سندا لقضائه من اسباب خاطئة اذ لمحكمة النقض ان تصحح هذه الاسباب دون ان تنقضه ومن ثم يكون النعى برمته على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٢٧١٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠ س ٤١ ص ٩٦٥)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان المشرع اعتبر تكليف المستاجر بالوفاء بالأجرة شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى سدادها فاذا خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك لتعلقه بالنظام العام ، لما كان ذلك ، وكانت الطاعنة قد اقامت دعواها ابتداء بطلب اخلاء المطعون ضده الثانى من عين النزاع لاستئجاره تلك العين من الباطن ، واثناء سير الدعوى اضافت سببا اخر لطلب الاخلاء وهو عدم وفاء المطعون ضده الثانى لاجرة عين النزاع دون ان يشفع هذا الطلب الاخير بما يفيد سبق تكليفها للمطعون ضده الثانى بالوفاء بهذه الاجرة ومقدارها ، ومن ثم يكون قد تخلف شرطا اساسيا لقبول هذا الطلب وفقا لما نصت عليه المادة المذكورة ولا يجدى الطاعنة - امام صراحة نص

هذه المادة – القول بان شرط التكليف بالوفاءئ لا يكون الا عند قيام المؤجر برفع دعوى مبتدأة بالاخلاء ، ذلك ان صياغة المادة المشار اليها جاءت عامة مطلقة فى وجوب توافر هذا الشرط قبل طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالاجرة ، سواء تم ذلك بدعوى مبتداة او فى صورة طلب عارض ، والقول بغير ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير مخصص ، وهو ما لا يجوز ، لانه متى كان النص صريحا وقاطعا فى الدلالة على المراد منه ، فلا محل للخروج عليه بدعوى تأويله او تفسيره ٠

(الطعن رقم ٧٠٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/٣/٦)

مفاد نص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – يدل على ان المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالأماكن المؤجرة قد اجاز للأول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى واشترط لذلك ان يثبت ذلك الفعل بحكم قضائى نهائى ولمحكمة الموضوع ان تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم ، اذا كان فعل الاساءة فى استعمال العين المؤجرة من شانه الاضرار بسلامة المبنى من عدمه باعتبار ان ذلك من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع متى اقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله ، لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اجتزا فى التدليل على ان استعمال العين المؤجرة كان بطريقة ضارة بسلامة المبنى على قوله " الثابت من دعوى التعويض رقم (٠٠٠) مدنى

بندر المحلة الكبرى بين ذات الخصوم والتى بات فيها الحكم نهائيا ان المستانف بصفته قد استعمل العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ... " ومن ثم جاءت اسباب الحكم فى خصوص ثبوت الاضرار بسلامة المبنى مجهلة فى بيان مدى تاثير الاستعمال الضار على سلامة المبنى وهو ما يشوبه بالقصور .

(الطعن رقم ٣٣٥٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩١/٤/١٠)

مؤدى نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان تكليف المستأجر بالوفاء بالاجرة المستحقة فى ذمته هو شرط اساسى لقبول طلب اخلاء العين المؤجرة ويجب ان يكون التكليف سابقا على طلب الاخلاء بخمسة عشر يوما ، فاذا رفعت الدعوى قبل انقضاء هذه المهلة تكون قد اقيمت غير مستوفية لشروطها ، واجراءاتها الشكلية ويجوز للمحكمة اثارتها من تلقاء نفسها ، ولو لم يدفع امامها بعدم استيفائها لتعلق ذلك باجراءات التقاضى ، ومواعيده المعتبرة من النظام العام ، ويجوز اثارتها لاول مرة امام محكمة النقض طالما كانت عناصرها الواقعية مطروحة على محكمة الموضوع لما كان ذلك وكان الثابت فى الدعوى ان اعلان الطاعن بالتنبيه بالوفاء تم فى ١٩٨٩/١/١٥ ، واودعت صحيفة الدعوى قلم الكتاب فى ١٩٨٩/١/٢٨ قبل انقضاء خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه التنبيه – فان دعوى الاخلاء تكون غير مقبولة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه على ان اعلان التنبيه بالوفاء

تم فـى ١٩٨٩/١/٣ فانـه يكـون قـد خـالف الثابـت بـالأوراق واخطـا فـى تطبيق القانون ٠

(الطعنان رقما ٢١٤٩ ، ٢١٦٧ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٦)

النص فى المـادة ١٨ مـن القـانون رقـم ١٣٦ لـسنة ١٩٨١ فـى شـأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأمـاكن وتنظيم العلاقـة بـين المـؤجر والمستأجر على ان " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولـو انتهـت المـدة المتفـق عليهـا فـى العقـد الا لاحـد الاسـباب الاتيـة ٠٠٠٠ د- " اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكـان المـؤجر او سمـح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او فى اغراض منافية للاداب العامة " يـدل على ان المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المـؤجر والمـستأجر ولحـسن الانتفـاع بالامـاكن المـؤجرة، قـد اجـاز لـلأول طلـب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المـستأجر - او سمـح باسـتعماله - فـى امـور واغـراض تجـافى حـسن الاداب وتنـافى القـيم الدينيـة والروحيـة واخلاقيات المجتمع ، واشترط لذلك ان يثبت ذلك الفعل بحكـم قضائى نهائى ، فلا يجوز الالتجاء الى اى طريق اخر لاثبات هذه الواقعة واذا مـا ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائى تعين الحكـم بـالاخلاء ، ولا ريـب ان اعتبار احد الافعال التى تـستخلص مـن اوراق الـدعوى الـصادر فيهـا هـذا الحكم من التصرفات التى تحدث عنها النص المشار اليـه - مـن عدمـه هـو من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضـى الموضـوع متـى اقـام قـضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله ، لما كان ذلـك وكـان الثابـت مـن الحكـم

المطعون فيه انه قد تبين من تحقيقات الجنحة رقم ١٤٧٦ لسنة ١٩٨٤ ، جنح الاربعين ان الطاعن اتهم بحيازة وبيع وعرض افلام مخلة للاداب العامة ومنافية له ، وقد صدر الحكم فيها بالادانة والمصادرة وتايد استئنافيا فى الجنحة رقم ٣٠٦ لسنة ١٩٨٥ مستأنف السويس ، وذهب الحكم المطعون فيه الى ان ما جاء بالحكم الجنائى يؤكد ويقطع بان الطاعن استعمل العين المؤجرة بعقدى الايجار المؤرخين ١٩٨٠/٥/١ ، ١٩٨٠/٦/١ ، فى اغراض منافية بالاداب العامة مما يجيز للمؤجر طلب اخلاء المكان المؤجر وفقا لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وما يستتبع بالضرورة اخلاء الاعيان المؤجرة له ، وهى اسباب سائغة وتكفى لحمل قضائه ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه يكون قد استعمل سلطته التقديرية فى استخلاص الاستعمال المنافى والمخالف للاداب العامة وليس هناك ما يمنع قانونا ان يكون هذا الاستخلاص من الحكم الجنائى وما تم فيه من تحقيقات ٠

(الطعن رقم ٢٠٠٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٦)

المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ان النص فى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والسمتاجر – يدل على ان المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالاماكن المؤجرة قد اجاز للاول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله فى

امور من شانها ان تقلق راحة الاخرين او تضر بسلامة العين او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، واشترط لذلك ان تثبت اى من هذه الاعمال بحكم قضائى نهائى ولا يجوز الالتجاء الى اى طريق اخر لاثباتها حتى لا يقوم طلب الاخلاء على مجرد الادعاء ٠

المقرر ان مؤدى نص المادتين ٤٥٦ من قانون الاجراءات الجنائية ، ١٠٢ من قانون الاثبات ان القاضى المدنى لا يتقيد بالحكم الجنائى الا فى الوقائع التى فصل فيها هذا الحكم بالفعل ، وكان فصله فيها لازما ضروريا لقيامه ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام باخلاء الطاعن على ان استعماله المحل المؤجر بطريقة مقلقة للراحة ومضرة بالصحة ثابت من الحكم الجنائى الذى قضى بادانته فى الجنحة رقم ٥٧٥٠ لسنة ١٩٨٥ والجنحة المباشرة المنضمة اليها رقم ٥٩٧ لسنة ١٩٨٦ منيا القمح وتايد الحكم فى القضية رقم ٩٦٥٢ لسنة ١٩٨٧ جنح مستأنف الزقازيق فى حين ان الثابت من محضر ضبط الواقعة المؤرخ ١٩٨٥/١١/١٠ ان الوقائع المنسوبة اليه تنحصر فى انه لم يقم بتثبيت حجر الجلخ على قاعدته المخصصة طبقا للرسم الهندسى ولم يزل الحوامل المثبتة بالحائط كما لم يملا اوعية اطفاء الحريق ، وقد رفعت عليه النيابة العامة الدعوى الجنائية فى الجنحة الاولى بوصفه انه خالف الرسم الهندسى الخاص بمحله ، وانه لم يوفر وسائل السلامة الصحية فى مكان العمل وطلبت معاقبته طبقا لنصوص القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ بشأن المحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة والمضرة

بالصحة والمعدل بالقانونين رقمى ٣٥٦ لسنة ١٩٥٦ ، ١٧٧ لسنة ١٩٨١ كما رفعت عليه المطعون ضدهما الجنحة الثانية المنضمة عن ذات التهمتين بطريق الادعاء المباشر ، فقضى بتغريمه عشرة جنيهات عن كل تهمة وتأييد الحكم استئنافيا ، واذ يبين من مدونات هذا الحكم ان المحكمة الجنائية لم تسبغ وصف استعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة او مضرة بالصحة العامة على الوقائع المنسوبة الى الطاعن بمحضر ضبط الواقعة ولم تشر فى اسباب حكمها الى ان ادانته قامت على ثبوت اتهام قبله بهذا الوصف والذى لا يتأتى الا اذا كان من شان تلك الوقائع الحاق الضرر بالغير متمثلا فى اقلاق راحة الناس والمساس بصحتهم ، فمن ثم فان قضاء هذا الحكم بالادانة متى كان قوامه اخلال الطاعن بما فرضه القانون رقم ٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ بشأن المحال الصناعية والتجارية من التزامات طبقا لما جاء بمحضر ضبط الواقعة مما يعد من قبيل المخالفات التنظيمية التى يعاقب القانون على مجرد وقوعها دون اشتراط تحقق الضرر ، فانه لا يقيد المحكمة المدنية عند فصلها فى الدعوى المدنية التى اقامتها المطعون ضدهما بطلب اخلاء الطاعن المؤسسة على حالة استعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة ومضرة بالصحة العامة تطبيقا لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ طالما لم يتناول الحكم الجنائى هذه الحالة بصورتيها المذكورتين ، ولم تكن لازمة للفصل فى الوقائع المطروحة فى الدعوى الجنائية ، وبناء على ذلك فلا يسوغ القول بثبوت الحالة المنصوص عليها فى هذه المادة

الاخيرة فى حق الطاعن بما يجيز طلب اخلائه استنادا على قضاء الحكم الجنائى بادانته عن التهمتين سالفتى الذكر تطبيقا لنصوص قانون المحال الصناعية والتجارية المشار اليه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه باخلاء الطاعن على ثبوت استعمال العين المؤجرة بطريقة مقلقة للراحة وضارة بالصحة العامة استنادا الى الحكم الجنائى النهائى سالف البيان فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٢٧٣ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٧/١٩)

النص فى المادتين ١٦، ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان المشرع لم يصادر حق المتعاقدين فى الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح فى عقد الايجار الا انه اورد عليه قيودا منها ما يتعلق بعدم اعمال اثره الفورى بما اوجبه على المؤجر اذا كان فعل الاساءة فى استعمال العين المؤجرة من شانه الاضرار بسلامة المبنى ان يثبت المؤجر هذا الفعل بحكم قضائى نهائى ، فان خلت منه الدعوى فان الشرط لا يحقق اثاره ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستند فى قضائه بالاخلاء الى ما خلص اليه من تقرير الخبير فى الدعويين رقمى ٣٧٦٨ لسنة ١٩٨٤ مدنى شمال القاهرة الابتدائية ، ١٥١ لسنة ١٩٨٤ مستعجل جزئى القاهرة من توافر موجب اعمال الشرط اصريح الفاسخ الوارد بعقد الايجار حال ان الأوراق قد خلت مما يدل على صدور حكم قضائى نهائى بثبوت اساءة استعمال العين محل النزاع على وجه ضار بسلامة المبنى ولم يتحد المطعون عليهن بذلك ، فانه يكون قد

خالف القانون ٠

(الطعنان رقما ٤٤٤٩ ، ٤٤١٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٨)

اذا كان المشرع قد اجاز للمؤجر بنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - المنطبق على واقعة النزاع - طلب اخلاء العين المؤجرة اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى ، مما يدل على انه اعمالا لهذا النص الخاص يتوافر سبب الاخلاء اذا كان المستأجر هو الذى يستعمل المكان المؤجر على هذا النحو كما يثبت اذا سمح المستاجر باستعماله بالطرق سالفة الذكر سواء سمح بذلك لاهله او اقاربه او عماله او تابعيه او المستأجر من الباطن ويفترض فى كل استعمال للمكان المؤجر من الطرق سالفة الذكر ان المستاجر قد سمح له ما لم يثبت المستاجر انه صدر بغير رضا منه ، ومن شخص هو غير مسئول عن فعله ، ولم يكن لديه وسيلة للحيلولة بينه وبين هذا الاستعمال قبل حدوثه وهو ما تضمنته صراحة الفقرة د من نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعبارة او سمح باستعماله وهذا لا يتأتى الا اذا ارتضى المستاجر وقوع الفعل من مرتكبيةبسماحة له به او علمه به قبل وقوعه او ان تدل ظروف الحال بانه لم يكن ليمانع او يعترض على وقوعه، ويتعين على محكمة الموضوع عند نظر دعوى الاخلاء ان تتحقق من سماح المستأجر لمرتكب الفعل الضار بالعين من اثبات ما ارتكبه وان يكون ذلك باسباب سائغة ٠

(الطعن رقم ٥٤٥ لسن ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان التكليف بالوفاء يعتبر شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى سداد الاجرة فان خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك ، ولئن جاءت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خلوا من البيانات التى يجب ان يتضمنها التكليف بالوفاء الا انه لما كان يقصد به اعذار المستأجر بالوفاء بالمتاخر عليه من الأجرة فانه يجب ان يذكر فيه بداهة اسم المؤجر والمستأجر ومقدار الأجرة المطالب به ، ويكفى ان يكون القدر الذى يعتقد المؤجر ان ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك ان المقدار الواجب دفعه اقل من المقدار المذكور فى التكليف بمعنى ان التكليف باجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر الى اساس من الواقع او القانون لما كان ذلك وكانت الزيادات التى قررها المشرع - بنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى ، وما استثنته المادة ٢٧ من هذا القانون من اماكن اعتبرتها فى حكم الاماكن المؤجرة لاغراض السكنى كانت محل خلاف حتى ان المحكمة الدستورية العليا قضت - فى الطعن رقم ٢١ لسنة ٨ ق بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - كما ان ما ادعاه الطاعن بصفته امام محكمة الموضوع من قيامه بترميمات ضرورية بالعين المؤجرة لم تكن تحتمل الالتجاء الى القضاء المستعجل للترخيص

له بها على نفقة المؤجر كانت محل منازعة المطعون ضده الاول حتى ان حسمها الحكم المطعون فيه بقوله " ولم تثبت الجمعية حدوث الخلل او التلف الذى ادعته فى سقف المخزن ولا سببه وان اصلاح ذلك التلف كان مستعجلا لا يحتمل الالتجاء الى القضاء المستعجل لاثباته والترخيص فى اجراء الترميم الضرورى له على نفقة المؤجر ، ومن ثم فلا يجوز للجمعية خصم نفقات الترميم المدعاة من الاجرة وهى اسباب سائغة لها اصلها الثابت بالآوراق ، ومن ثم فان تضمين المطعون ضده ما اعتقد احقيته لعه من زيادات فى الأجرة اعمالا لنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتضمينه ايضا كامل الاجرة المستحقة له دون خصم ما ادعاه الطاعن من نفقات ترميم بالعين المؤجرة لا يجعل التكليف بالوفاء باطلا ولا على الحكم المطعون فيه ان اعتد بسلامة التكليف وعدم بطلانه ويضحى النعى على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢١)

لما كان المشرع – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – قد حدد بمقتضى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ، وسيلة الاثبات القانونية فى حالة طلب الاخلاء بسبب استعمال المكان المؤجر او السماح باستعماله فى اغراض منافية للاداب العامة ، واشترط ان يكون ذلك بموجب حكم قضائى نهائى مما مقتضاه ان محكمة الاخلاء تكون بمنأى عن بحث ادلة الاثبات فى هذه الحالة والفصل فيها ، ويتعين ان يكون الحكم القضائى النهائى المثبت لهذا السبب من اسباب الاخلاء

صادرا ضد المستأجر وعن ذات العين المؤجرة ، وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد استند فى رفض الاخلاء لهذا السبب الى ما اورده بمدوناته من ان الثابت من مطالعة تحقيقات القضية رقم ١٩٧٨/٥١٠ جنح احداث الاسكندرية ، والحكم الجنائى الصادر فيها انها لا تمت بصلة للمستأجرة سواء بالنسبة لمكان وقوع الجريمة المؤثمة بهذا الحكم الجنائى ، حيث انها وقعت ببدروم العقار ، وليس بالشقة رقم ٤ موضوع التداعى او ثبوت صلة احدى المتهمات بالمستأجرة لعين النزاع ، وكان هذا الذى حصلته عليه محكمة الموضوع وخلصت اليه سائغا ، وله اصله الثابت فى الأوراق وكاف لحمل قضائها ، وصادف صحيح القانون فان النعى بما ورد فى هذا السبب يكون على غير اساس .

(الطعن رقم ١٧٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٠)

حجية اليمين الحاسمة – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – تقتصر على الواقعة التى كانت محلا للحلف ، ومؤدى ذلك ان يكون المناط فى عدم جواز الطعن فى الاحكام الصادرة بناء على اليمين ان ينصب الطعن على ماحسمته هذه اليمين من نزاع لا يجوز العودة اليه بعد حلفها ، كما انه من المقرر ان النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن ايجار الاماكن – يدل على ان المشرع وان رتب للمؤجر الحق فى اخلاء المستاجر بمجرد انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بالوفاء بالأجرة المستحقة ، الا انه رغبة فى التيسير على المستأجرين افسح لهم مجال الوفاء بالأجرة المتأخرة حتى اقفال باب

المرافعة فى الدعوى بحيث اصبح قيام المستاجر بسداد الأجرة المستحقة وملحقاتها قبل اقفال باب المرافعة مسقطا لحق المؤجر فى الاخلاء ويمنع المحكمة من الحكم به ، واذ جاءت صياغة المادة المشار اليها عامة ومطلقة فانه لا يجوز قصر نطاقها على اقفال باب المرافعة امام محكمة اول درجة دون محكمة الاستئناف لان ذلك يعتبر تقييدا لمطلق النص وتخصيصا لعمومه بغير تخصيص وهو ما لا يجوز ، لما كان ذلك وكان استئناف المطعون ضده الحكم الصادر من محكمة اول درجة لم ينصب على ما حسمه اليمين التى حلفها الطاعن امام تلك المحكمة او معارضته لحجيتها بل انه اعمل اثر هذه اليمين وقام بعرض مقدار الاجرة الى كانت محلالها ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذا قضى برفض الدفع بعدم جواز الاستئناف واستند فى قضائه برفض الدعوى على سند من توقى المطعون ضده الاخلاء بعرض الأجرة المستحقة وملحقاتها حتى يونيو سنة ١٩٨٢ قبل اقفال باب المرافعة فى الاستئناف ، فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٤٨٩ لسنة ٣ ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٩)

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – بشأن ايجار الاماكن – قد نص فى المادة ١٨ منه على انه "... "كما نص على الغاء المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ التى كانت تقضى بجواز طلب اخلاء المكان متى استعمله المستأجر بطريقة تضر بمصلحة المؤجر ، مما مفاده

– وعلى ما استقر عليه قضاء محكمة النقض – ان المشرع استحدث بالتعديل الوارد بالمادة ١٨ انفة الذكر امرين اولهما انه حدد سبب الاخلاء بالاضرار بسلامة المبنى ، والامر الثانى انه بين وسيلة الاثبات القانونية لواقعة الاستعمال الضار بسلامة المبنى فأوجب صدور حكم نهائى بثبوت هذه الواقعة ، والأمر الاول يتصل بقاعدة موضوعية امرة متعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى باثر فورى ومباشر على المراكز القانونية القائمة والتى لم تستقر بحكم نهائى وقت العمل به ولو كانت قد نشأت فى ظل النص السابق اما ما استحدثه فى الأمر الثانى فانه لا يمس ذاتية القاعدة الامرة ولا يغير من حكمها بل يضع شرطا لاعمالها لم يكن مقررا فى النص المذكور ومن ثم فان هذا الشرط لا يسرى الا من تاريخ نفاذ القانون الجديد فى ١٩٨١/٧/٣١ دون ان يكون له اثر على الدعاوى القائمة امام المحاكم وقت نفاذه والتى رفعت فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٩ ، لما كان ذلك وكان الثابت ان المطعون ضدهم قد رفعوا دعواهم فى سنة ١٩٧٧ بطلب اخلاء العين المؤجرة محل النزاع لاستعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى ، وذلك فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قبل العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ومن ثم فانه لا محل لاعمال الشرط الوارد بالمادة ١٨/د منه باستلزام صدور حكم نهائى لاثبات واقعة الاضرار بالمبنى واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اصاب صحيح القانون ٠

(الطعن رقم ٣٠٧٣ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٥/١٩)

لما كان المشرع - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - قد حدد بالتعديل الوارد بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وسيلة الاثبات القانونية فى حالة طلب الاخلاء بسبب استعمال المكان المؤجر او السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة واشترط ان يكون ذلك بموجب حكم قضائى نهائى مما مقتضاه ان محكمة الاخلاء تكون بمنأى عن بحث ادلة الاثبات فى هذه الحالة ، وما اذا كان ما يصدر من التابع فى استعمال العين مقلقا للراحة او ضارا بسلامة المبنى او بالصحة العامة او منافيا للاداب يستتبع مسئولية المستاجر المتبوع كسبب للاخلاء ام ان مسئوليته مقصورة على التعويض عن الاضرار التى لحقت بالمؤجر بسبب ذلك ، ومن ثم يتعين ان يكون الحكم القضائى النهائى المثبت للمخالفة التى يستند اليها المؤجر كسبب للاخلاء فى تلك الحالة صادرا ضد ذات المستأجر ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة على قوله " ٠٠٠ وحيث ان البين من اوراق الدعوى ان المستأنف ضدها - الطاعنة - قد اقامت طلبها باخلاء المستانفة - المطعون ضدها - من عين النزاع على ما اوردته بصحيفة دعواها ومذكراتها ان المستأنفة سمحت لبعض الاشخاص باستعمال شقة النزاع فى اغراض منافية للاداب العامة وبطريقة ضارة بسلامة المبنى والصحة العامة بان اجرت تعديلا فى البلكونة الخلفية وفتح باب يطل على ملك الدولة واقامت بابا على الحديقة التى انشأت بها عشش للطيور

والحيوانات ٠٠ ولما كان ذلك ٠٠ وكان الثابت من الشهادة الصادرة من نيابة العجوزة انه قضى ببراءة المستانفة فى الاتهام المنسوب اليها فى الجنحة ١٠٤٧ لسنة ١٩٨٤ العجوزة ، وكان الثابت من الصورة الرسمية للحكم الصادر فى الجنحة ٧٠٠٨ لسنة ١٩٨٥ ، خلوه من اى اتهام منسوب الى المستأنفة ، وهو قد صدر ضد غيرها فلا تحاج به ، وبالبناء على ذلك ٠٠٠ يكون طلب المستانف ضدها قائما على غير سند صحيح من القانون لتخلف شروط صدور حكم قضائى نهائى وفقا لنص المادة ١٨/د من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مما يتعين القضاء برفضه ٠٠٠ واذ كان البين من هذه الاسباب ان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى رفض دعوى الطاعنة باخلاء شقة النزاع لعدم ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى او الصحة العامة او المخل بالاداب العامة فى حق المطعون ضدها بموجب حكم قضائى نهائى كما يقضى بذلك نص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فانه يكون قد طبق القانون على وجهه الصحيح ويضحى النعى عليه بسبب الطعن على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٤٠٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٢٣)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن – يدل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان المشرع اعتبر تكليف المستاجر بالوفاء شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة ، فاذا خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ، وينقضى اثر التكليف

بتنازل المؤجر عنه صراحة او ضمنا او باستنفاد غرضه باقامة دعوى بالاخلاء استنادا اليه او بقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة التى تضمن التكليف التنبيه بالوفاء بالأجرة بها ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك بدفاعه امام محكمة الموضوع باستنفاد التكليف بالوفاء المعلن اليه فى ١٩٨٩/١٠/٢٣ - والتى استندت اليه المطعون ضدها فى الدعوى الماثلة - غرضه لسبق استناد الاخيرة اليه فى الدعوى رقم ٤٦١٦ لسنة ١٩٨١ مستعجل القاهرة بطرده من العين ، واذ اقام الحكم المطعون فيه قضاءه مخالفا بذلك النظر المتقدم ، فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون ، وقد حجبه هذا الخطأ عن مواجهة دفاع الطاعن بما يقتضيه رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى ٠

(الطعن رقم ٣٦٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٤)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان المشرع اجاز لمستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى - تغيير استعمالها الى غير هذا الغرض بشرط الا يترتب على هذا التغيير سواء كان كليا او جزئيا الحاق ضرر بالمبنى او بشاغليه ، على ان يحصل المؤجر على زيادة فى الأجرة القانونية طبقا للنسب التى حددها النص ، اما اذا ترتب على تغيير استعمال العين الى غير غرض السكنى ضرر بالمبنى او بشاغليه فانه يجوز للمؤجر دون الشاغلين طلب اخلاء المكان المؤجر متى ثبت هذا الضرر بموجب حكم نهائى طبقا لنص المادة ١٨/د من ذات القانون ٠

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٢)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجرة او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة " وان كان يفصح عن ان المشرع اكتفى لثبوت الاستعمال المقلق للراحة او الضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة صدور حكم قضائى نهائى ، الا انه لما كان الامر يتعلق بالتقيد بحجية ذلك الحكم السابق صدوره باعتباره وسيلة الاثبات الوحيدة فى هذا الصدد ، وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان الاحكام الجنائية لا يكون لها حجية امام القضاء المدنى الا اذا كانت باته باستنفاد طرق الطعن المتاحة على خلاف التقيد بحجية الاحكام المدنية التى يكتفى بشأنها ان تكون نهائية لاستنفاد طرق الطعن العادية ، وبالتالى فانه حيث يتعين التقيد بحجية حكم جنائى لاثبات الاستعمال المقلق للراحة او الضار بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة اعمالا للمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فانه يتعين ان يكون ذلك الحكم باتا ٠

(الطعن رقم ٢٣١٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٦)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان" لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية :

اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف او باعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى باداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ، يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان من حق المؤجر المطالبة باخلاء المكان المؤجر اذا لم يقم المستاجر بالوفاء بالأجرة المستحقة فى ذمته ايا كان مقدارها ، وقد راى المشرع تيسيرا على المستأجر ان يكلفه المؤجر بالوفاء وبالاجرة قبل استعمال حقه فى المطالبة بالاخلاء مع امهاله خمسة عشر يوما لادائها ، كما وقاه الجزاء المترتب على تخلفه عن ذلك ان هو تدارك الامر فوفى بها وبالاجرة المستحقة والمصاريف والنفقات الفعلية حتى قبل اقفال باب المرافعة امام محكمة الاستئناف ، وان استحقاق قدر معين من الأجرة المتجددة فى ذمة المستاجر اثناء سير الدعوى بين المؤجر والمستأجر لا يوجب قيام المؤجر بمعاودة تكليف المستأجر باداء ما استجد فى ذمته من اجرة ، ولا يعتبر ذلك طلبا جديدا مما لا يجوز ابداؤه امام محكمة الاستئناف ، وانما هو دليل فى الدعوى تلتزم المحكمة بالنظر فيه

واعمال اثره فيها دون موجب لهذا التكليف لتحقق العلة منه من باب اولى ببلوغ الامر مبلغ الخصومة القضائية المؤسسة على التأجير فى الوفاء بالأجرة وتمسك المؤجر بطلب الاخلاء لقيام سببه ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر حين اقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى بالاخلاء على ان الطاعن لم يقم بالوفاء بكامل الاجرة المستحقة حتى قفل باب المرافعة فى الاستئناف يكون اصاب صحيح القانون ٠

(الطعنان رقما ٣٠٠٤ ، ٣٠٠٥ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٠)

البين من استقراء للمراحل التشريعية التى مرت بها قوانين ايجار الاماكن ارقام ١٢١ لسنة ٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان المشرع قد قيد حق المؤجر فى طلب انهاء او فسخ عقد الايجار الا لاحد الاسباب المبينة بتلك القوانين والتى وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان وهو حصر املته اعتبارات النظام العام واوجب المشرع فى بعض اسباب الاخلاء وهى استعمال المكان المؤجر او السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، ان تكون ثابتة بحكم قضائى نهائى للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة ، وقد اجمع الفقة والقضاء على وجوب الاخلاء اذا ثبت وقوع المخالفة المبررة للاخلاء ولا اثر لعدول المستأجر عن المخالفة التى ارتكبها فى توقيع هذا الجزاء مما يدل على ان ثبوت وقوع المخالفة المبررة للاخلاء على وجه اليقين هو

المناط فى توقيع الجزاء بالاخلاء وفسخ عقد الايجار ، ومن ثم فان التصرف الصورى الذى يصدر من المستاجر بالتنازل للغير عن العين المؤجرة او تأجيرها له من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المؤجر لا يقوم به سبب الاخلاء المنصوص عليه فى الفقرة ج من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مادام ان هذا التصرف لم ينفذ بتسليم العين المؤجرة فعلا للمتنازل اليه او المستأجر من الباطن ، اذ العقد الصورى ب لا وجود له قانونا وبالتالى لا تثبت المخالفة المبررة للاخلاء بمقتضاه ولا ينال من ذلك احقية المؤجر - باعتباره من دائنى المستأجر متى كان حسن النية فى التمسك بالعقد الصورى اذ لا محل لاعمال هذا النص العام فى مجال اسباب الاخلاء الواردة فى قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية على سبيل الحصر والتى تتعلق بالنظام العام لما هو مقرر من ان النص الخاص يقيد العام هذا الى ان القول بتوقيع الجزاء بالاخلاء اخذا بالعقد الصورى الذى لا وجود له فيه استحداث لسبب جديد للاخلاء لم ينص عليه القانون ومن ثم يحق للمستأجر ان يثبت صورية التصرف الظاهر ولو كان طرفا فيه بكافة طرق الاثبات فاذا ما نجح فى ذلك كان لا محل للقضاء بالاخلاء ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بصورية التصرف وتمسك بالعقد الصورى الظاهر ٠ لما كان ذلك وكان البين من الاطلاع على مدونات الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه بالاخلاء على احقية المطعون ضده الاول باعتباره دائنا للطاعن (المستأجر) ومن الغير فى ان يتمسك بعقد الايجار من الباطن الصورى

الصادر من الطاعن الى المطعون ضده بتاريخ ١٩٧٣/٦/١ اعمالا لنص المادة ٢٤٤ من القانون المدنى والتفت عن بحث دفاع الطاعن بصورية العقد المشار اليه واقوال شهوده ومستنداته المؤيدة لهذا الدفاع ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وجره ذلك للاخلال بحق الطاعن فى الدفاع بما يوجب نقضه ٠

وحيث ان الطعن للمرة الثانية وانتهت المحكمة الى نقض الحكم المطعون فيه فيتعين الفصل فى الموضوع عملا بنص الفقرة الاخيرة من المادة ٢٦٩ مرافعات ٠

واذ كان الدفاع الذى تمسك به الطاعن امام محكمة الاستئناف وهو صورية عقد ايجار المخبز محل النزاع الصادر منه للمطعون ضده الثانى بتاريخ ١٩٧٣/٦/١ وانه قصد به تخلصه من المسئولية الجنائية عن مخالفات المخبز هو دفاع صحيح قام الدليل عليه ٠

ومن ثم فان واقعة التأجير من الباطن كسبب للاخلاء لا تكون قد تحققت فعلا ولا محل للحكم بالاخلاء ٠

(الطعن رقم ٢٦١٥ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٤)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية أ ٠٠٠٠ ب- اذا لم يقم المستاجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بكتاب موصى عليه بعلم الوصول دون فظروف او باعلان على يد محضر ولا يحكم

بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى باداء الاجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه " يدل على ان المشرع – رغبة منه فى التيسير على المستأجرين – افسح لهم مجال الوفاء حتى تاريخ اقفال باب المرافعة فى الدعوى بحيث اصبح قيام المستأجر بسداد الاجرة المستحقة وقيمة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه حتى التاريخ المذكور مسقطا لحق المؤجر فى الاخلاء – والمقصود وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو قفل باب المرافعة امام محكمة الاستئناف – ومن ثم فان تخلف المستاجر باى قدر من الاجرة المستحقة او ملحقاتها او المصاريف والنفقات حتى قفل باب المرافعة امام محكمة الاستئناف كاف للقضاء باخلائه من العين ذلك ان استحقاق اجرة متجددة فى ذمة المستاجر اثناء سير الدعوى هو دليل فيها تلتزم المحكمة بالنظر فيه واعمال اثره دون موجب لقيام المؤجر بتكليف المستاجر باداء ما استجد فى ذمته من اجرة لتحقق العلة من التكليف ويتعين على المستأجر الوفاء بكافة ما تكبدته الطاعنة من مصاريف بما فى ذلك رسم الانذار بالتكليف بالوفاء ومصروفات الدعوى وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض طلب الاخلاء على سند من ان المطعون ضدهم قد اوفوا الاجرة المستحقة فى ذمتهم حتى ١٩٨٧/١٢/٣٠ والمصاريف الفعلية وقدرها ٢٢,٧٥ جنيه وكان الثابت بالاوراق ان الاستئناف قد تداول امام محكمة الاستئناف حتى ١٩٨٩/١٢/٥ ولم تتحقق المحكمة من سداد المطعون ضدهم للأجرة

المستحقة اعتبارا من ١٩٨٧/١٢/٣٠ وحتى اقفال باب المرافعة امام محكمة الاستئناف كما ان الحكم لم يعن بالرد على دفاع الطاعنة بان عرض الاجرة عن سنة ١٩٨٧ غير مبرىء لذمة المطعون ضدهما لكونه موجها الى من ليس طرفا فى العقد هذا الى ان المقرر فى المادة ٣٤٨ من القانون المدنى ان تكون نفقات الوفاء على المدين وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مصروفات العرض والايداع تكون على الدائن فى حالة تعسفه فى عدم قبول العرض وان رفضه كان بغير مسوغ قانونى واذ اعتد الحكم المطعون فيه - بعرض المطعون ضدهما الاولى والثانية لمصاريف الدعوى مخصوما منها رسم الايداع دون ان يعرض لمنازعة الطاعنة فى هذا الخصم مما يعيب الحكم بالخطا فى تطبيق القانون والقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٨٥٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٥/٥)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع حدد سبب الاخلاء لاساءة استعمال العين المؤجرة وحصرها فى حالات معينة منها حالة الاضرار بالصحة العامة واوجب ثبوتها بحكم قضائى نهائى باعتباره الوسيلة القانونية الوحيدة للتثبت من استعمال المستأجر للعين المؤجرة استعمالا ضارا بالصحة العامة على نحو جازم قاطع - ولما كان القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة وكما اوضحت مذكرته الايضاحية قد ادمج القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ المعدل فى شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وتنظيم عملية جمع

ونقل القمامة والقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ المعدل فى شأن تسوير الاراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها باعتبار ان الهدف الاساسى من اصدار القانونين المذكورين واحد وهو المحافظة على نظافة المدن والقرى وجمال تنسيقها والعمل على منع كل ما يخالف ذلك ولمعالجة اوجه القصور فى القانونين المذكورين ولتلاشى الصعوبات التى واجهت تطبيق احكامها - ولئن كان الاخلال بالنظافة العامة قد يؤدى الى الاضرار بالصحة العامة الا انه وازاء خلو القانون المذكور من تجريم حالة الاضرار بالصحة العامة او اشتراطه ركنا فى هذه الجريمة - فان مؤدى ذلك ان ادانه احد المستأجرين فى احدى الجرائم المنصوص عليها فى القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ سالف الاشارة اليه وصيرورة هذا الحكم باتا لا يكفى لثبوت اضراره بالصحة العامة الموجب للاخلاء فى معنى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وانتهى الى تأييد الحكم المستانف استنادا الى انه لا تلازم بين ادانة المطعون ضده فى الجنحة رقم ٥٠٨٧ لسنة ١٩٨٠ السنبلاوين لوضعه طيورا بمسكنه وبين الاضرار بالصحة العامة اذ لم يتضمن ٠

(الطعن رقم ٧٨٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٢٣)

النص فى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - ان المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ، ولحسن الانتفاع

بالأماكن المؤجرة اجاز للآول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستاجر او سمح باستعماله على وجه ضار يهدد سلامته واشترط ان يثبت ذلك بحكم قضائى نهائى حتى لا يقوم طلب الاخلاء على مجرد الادعاء، وحتى اذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائى تعين الحكم بالاخلاء ٠

لما كان اعتبار احد الافعال التى تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها هذا الحكم من التصرفات التى تحدث عنها النص المشار اليه من عدمه هو من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع ، الا ان ذلك مشروط بان يقيم قضاءه فى ذلك على اسباب سائغة تكفى لحمله ٠

لما كان من المقرر – فى قضاء محكمة النقض – انه لا تلازم بين اقامة بنا – بدون ترخيص وبين الاضرار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء عملا بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اجتزا فى التدليل على ان استعمال العين المؤجرة كان بطريقة ضارة بسلامة المبنى على قوله " وحال الدعوى ان المستأنف الاول " المطعون ضده الاول اقتضى بالحكم رقم ١٠٩٠ لسنة ١٩٨٩ مدنى كلى قليوب تعويضا جابرا للضرر الادبى تعويضا التزم به المستانف ضده " الطاعن " كالثابت من مستندات المدعى فى الدعوى الطعين حكمها وكانت مطالبته فيها جبر الضرر الادبى ، ومن ثم فقد جاءت اسباب الحكم قاصرة عن بيان الاضرار بسلامة المبنى فضلا

عن ان ذلك الحكم المدنى الصادر بالتعويض قد قطع فى اسبابه الى ان العين المؤجرة لم يلحقها ثمة ضرر مادى من جراء بناء سقف المنور ، ثم ازالته ، ومن ثم تكون دعوى الاخلاء المطروحة قد خلت من حكم قضائى نهائى يثبت استعمال المستأجر للعين المؤجرة له قد الحق ضررا بسلامة المبنى مما يعيب الحكم ٠

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٩)

النص فى المادة ٢٣٢ من قانون المرافعات على ان " الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التى كانت عليها قبل صدور الحكم المستانف لما رفع عنه الاستئناف فقط يدل على ان الاستئناف ينقل الدعوى الى محكمة الدرجة الثانية فى حدود الطلبات التى فصلت فيها محكمة اول درجة وما اقيمت عليه تلك الطلبات من اسباب سواء ما تعرضت له وما لم تعرض له منها وذلك طالما ان مبديها لم يتنازل عن التمسك بها ولا يحول دون ترتيب هذا الاثر ان محكمة الاستئناف فى هذه الحالة تتصدى لما لم تفصل فيه محكمة اول درجة من تلك الاسباب ذلك ان المشرع اجاز للخصوم وفقا للفقرة الثالثة من المادة ٢٣٥ من قانون المرافعات ان يغيروا سبب الدعوى امام محكمة الاستئناف وان يضيفوا اليه اسبابا اخرى لم يسبق طرحها امام محكمة اول درجة مع بقاء الطلب الاصلى على حاله فمن باب اولى تلتزم محكمة الاستئناف بالتصدى للاسباب السابق التمسك بها فى الدعوى اذا ما ارتات الغاء الحكم المستأنف الذى استجاب الى طلبه على سند من احداها مما اقتضى

الاكتفاء به دون حاجة للتعرض لباقى الاسباب .

ان ما اوردته المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من بيان للاسباب التى يجوز معها للمؤجر المطالبة باخلاء العين المؤجرة وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو فى حقيقته تحديد للوقائع التى يستمد منها المؤجر حقه فى طلب الاخلاء ، فاذا ما استند المؤجر امام محكمة الدرجة الاولى فى دعواه باخلاء العين المؤجرة الى سبب او اكثر من هذه الاسباب - اسباب الاخلاء - فقضت المحكمة بالاخلاء على سند من احداها وافصحت عن انها لم تر مسوغا للتعرض لباقى الاسباب بعد ان اجيب المؤجر الى طلبه واستأنف المستأجر هذا الحكم فان الدعوى تنتقل الى محكمة الاستئناف بما سبق ان ابداه - المؤجر - من اسباب وتعتبر مطروحة امام المحكمة للفصل فيها بمجرد رفع الاستئناف الا اذا تنازل عن التمسك باى منها ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد اقام الدعوى بطلب اخلاء المطعون ضدها من الشقة محل النزاع لسببين الاول احتجاز المطعون ضده الاول لمسكنين فى بلد واحد ودون مقتضى والثانى قيامه بتأجير الشقة محل النزاع مفروشة من الباطن دون موافقة صريحة وكتابية منه فاجابته محكمة اول درجة لطلبه المؤسس على السبب الاول لما ثبت لديها من قيام المطعون ضده الاول باحتجاز اكثر من مسكن بمدينة الاسماعيلية دون مقتض بما اغناها عن بحث السبب الثانى واذ استأنف المطعون ضده الاول الحكم باخلائه وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بالغاء الحكم المستانف وعدم قبول

الدعوى بطلب الاخلاء المؤسس على السبب الاول دون ان يعرض للسبب الاخر للاخلاء وهو تاجير المطعون ضده الاول الشقة محل النزاع من الباطن للغير دون موافقة الطاعن والذى يعد مطروحا على محكمة الاستئناف لتقول كلمتها فيه متى كان لم يتنازل عنه وذلك اعمالا للاثر الناقل للاستئناف ٠

(الطعن رقم ٣١٨٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٢٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مؤدى الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بيع وتأجير الاماكن ان المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى سداد الاجرة ، فاذا خلت منه او وقع التكليف باطلا بان خلا من بيان الاجرة المتأخرة المستحقة التى يستطيع المستاجر ان يتبين منها حقيقة المبلغ المطلوب منه بمجرد اطلاعه على التكليف او كان التكليف يتضمن المطالبة باجرة تجاوز الاجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فان دعوى الاخلاء تكون غير مقبولة، وبطلان التكليف بالوفاء يتعلق بالنظام العام فيجوز للمحكمة ان تقضى به من تلقاء نفسها ولو لم يلتفت اليه المستاجر او يتمسك به وبهذه المثابة يجوز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض طالما كان مبنيا على سبب قانونى بحت او يخالطه عنصر واقعى سبق عرضه على محكمة الموضوع ، لما كان ذلك وكان الثابت من عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٥/٤/١ المرفق صورته بالأوراق ان القيمة الايجارية الشهرية للعين محل النزاع ستة

جنيهات شاملة كسح الخزان والنظافة وضريبة العوايد واذ تضمن التكليف بالوفاء المعلن للطاعن بتاريخ ١٩٩٠/٦/١٤ المطالبة بالأجرة المتأخرة على اساس ان القيمة الايجارية الشهرية للعين محل النزاع ستة جنيهات خلاف رسم النظافة ومقداره ٢٪ فانه يكون قد تضمن المطالبة باجرة تزيد على الأجرة الشهرية المستحقة فعلا ومن ثم فان التكليف بالوفاء يكون قد وقع باطلا وحابط الاثر لتضمنه مبالغ تزيد عما هو مستحق فعلا للمطعون ضده وتقضى به المحكمة لو لم يتمسك به الطاعن لتعلقه بالنظام العام وان عناصره الواقعية كانت مطروحة على محكمة الموضوع واذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بالاخلاء استنادا للتكليف بالوفاء الباطل ، فانه يكن معيبا بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٥٤٧٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن ايجار الاماكن يدل على ان مناط الحكم بالاخلاء فى حالة ادعاء المؤجر بتوافر التكرار - فى جانب المستأجر - بامتناعه او تأخره فى الوفاء بالأجرة هو ثبوت الامتناع او التأخير فى السداد الى ما بعد انقضاء الميعاد المحدد قانونا بحيث يكون قد اساء استعمال حقه بتفادى حكم الاخلاء بالوفاء بالأجرة قبل اقفال باب المرافعة ، فاذا ما ثبت وفاء المستأجر بالأجرة من قبل رفع دعوى الاخلاء وقبل انقضاء خمسة عشر يوما من تكليفه بالوفاء بها فقد انتفى التأخير كشرط لتوافر التكرار المدعى به الذى يتعين التمسك به فى دعوى الاخلاء المستندة

الى حصول التأخير فى سداد الأجرة لمدة تالية والتى يقوم المستأجر بالوفاء بهذه الأجرة اثناء السير فى الدعوى اذ كان البين من مستندات الطاعن المقدمة امام محكمة الموضوع انه قام بعرض الأجرة محل النزاع عن الفترة من ١٩٩٠/١٠/١ حتى ١٩٩١/١/٣١ على المطعون ضده بموجب انذار عرض اعلن فى ١٩٩١/١/١٥ قبل اقامة الدعوى الماثلة بتاريخ ١٩٩١/٢/٢٣ وقبل توجيه الانذار السابق على رفعها للطاعن فى ١٩٩١/١/٢٨ واذ رفض المطعون ضده قبول المبلغ المعروض تم ايداعه لحسابه خزانة محكمة مغاغة الجزئية فى ١٩٩١/١/١٦ وهو ما مؤداه ان الطاعن قد اوفى الاجرة المستحقة فى ذمته قبل رفع دعوى الاخلاء الماثلة ويكون تمسك المطعون ضده بحصول التكرار المشار اليه لا محل له لافتقار الواقعة الى ما يعتبر تكرارا لتأخير سابق واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى باخلاء العين محل النزاع على سند من ثبوت تكرار تأخر الطاعن عن سداد اجرة العين محل النزاع بتأخره عن الوفاء باجرة الاشهر من اكتوبر سنة ١٩٩٠ حتى يناير سنة ١٩٩١ ومن انه لا يقدح فى ذلك عرض تلك الاجرة فى ١٩٩١/١/١٥ على المطعون ضده ، فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه .

(الطعن رقم ٢٨٣٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢١)

لما كان الشرط الوارد بالفقرة / د من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من الحصول على حكم نهائى لاثبات واقعة الاستعمال

الضار بسلامة المبنى - لا يسرى الا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون ان يكون له اثر على الدعاوى القائمة وقت نفاذه والتى رفعت فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وكانت الدعوى المطروحة قد اقيمت بتاريخ ١٩٨٠/١/٦ اى فى ظل القانون الاخير ومن ثم فانه يكون هو القانون الواجب التطبيق فى هذا الخصوص واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وطبق المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وانتهى الى ضرورة اشتراط صدور حكم قضائى نهائى يثبت استعمال المطعون ضده العين محل النزاع بطريقة تضر بسلامة المبنى فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث الشروط الموضوعية الخاصة بذاتيه القاعدة القانونية - الواردة فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهى بحث ما اذا كان المطعون ضده قد استعمل العين بطريق ضارة بسلامة المبنى من عدمه ٠

(الطعن رقم ١٤٣٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على انه يشترط لتوافر حالة التكرار هذه ان يكون التأخير او الامتناع قد رفعت بشأنه دعوى اخلاء موضوعية او دعوى طرد مستعجلة يتحقق فيها للمحكمة تأخير المستأجر او امتناعه عن سداد اجرة مستحقة عليه بالفعل وغير متنازع فيها ولكنه توقى صدور الحكم بالاخلاء او الطرد المستعجل بسداد الأجرة المستحقة والمصاريف والنفقات الفعلية التى تكبدها المؤجر وتوقى بتنفيذ الحكم الصادر من القضاء المستعجل بسداد

مستحقات المؤجر قبله وقت التنفيذ وعلى ذلك فان ثبوت حالة التكرار الـواردة بـالنص المتقـدم لا يتطلـب بالـضرورة صـدور حكـم نهـائى فـى موضـوع الـدعوى الـسابقة اذ لم يـستلزم المـشرع هـذا الـشرط سـواء فـى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ او فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولو اراد المشرع ان يكون وسيلة اثبات تكرار امتناع او تأخر المستاجر فى الوفاء بالأجرة هى سبق صدور حكم نهائى بذلك فى دعوى اخلاء او طرد مستعجلة لافصح عن مراده بايراد نص صريح بهذا المعنى على غرار نص الفقرة د من المادة ١٨ سالفة البيان التى يشترط فيها – للاخلاء لاستعمال المستأجر المكان المؤجر او سماحه باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب ان يثبت ذلك بحكم قضائى نهائى ومن ثم يكفى لتوافر التكرارللتحقق من ان المحكمة قد سجلت فى محضر الجلسة او اية ورقة رسمية فى دعوى سابقة لطلب الاخلاء او الطرد المستعجلة للامتناع او التأخر فى الوفاء بالأجرة ما يفيد ان هناك اجرة مستحقة بالفعل على المستأجر وغير متنازع عليها وانه قام بسدادها توقيا للحكم باخلائه او طرده بالاضافة الى انتفاء مبررات صدور مثل ذلك الحكم لان قيام المستأجر بسداد الأجرة المستحقة وملحقاتها وقبول المؤجر هذا الوفاء ما يغنيه عن استمراره فى اجراءات دعوى عديمة الجدوى بعد ان صار مالها بحكم القانون هو الرفض وترتيبا على ذلك فاذا ما سجلت المحكمة فى دعوى الاخلاء او الطرد المستعجلة للامتناع او التأخير فى الوفاء بالأجرة المستحقة ما يفيد

ان هناك اجرة متأخرة مستحقة بالفعل على المستأجر وانه قام بالوفاء بها وملحقاتها للمؤجر الذى قبلها وطلب ترك الخصومة فى الدعوى بموافقة الاول فحكمت باثبات هذا الترك فانه وان كان مقتضى هذا الحكم هو زوال اجراءات الخصومة وكافة الاجراءات المترتبة على قيامها الا ان هذا الزوال ليس من شأنه المساس بما تدون فى ورقة الحكم او فى محضر الجلسة من بيانات بما فيها بيان الاجرة المستحقة على المستأجر وقيامه بالوفاء بها للمؤجر توقيا لصدور حكم باخلائه او بطرده - لا ينال الاثر المترتب على الحكم بترك الخصومة من حجية هذا البيان الذى سجلته المحكمة فى حكمها او فى محضر الجلسة باعتبارهما من الأوراق الرسمية ذات الحجية المطلقة على الكافة مادام البيان قد صدر من المحكمة فى حدود سلطتها واختصاصها بها ومن ثم يكفى لثبوت سابقة الامتناع او التأجير فى الوفاء بالأجرةب فى دعوى الاخلاء او الطرد المستعجلة المقضى فيها بترك الخصومة ان يتضمن الحكم او محضر الجلسة بيانا يفيد ذلك يكون هو المعول عليه فى حالة الاخلاء لتكرار الامتناع او التأخر فى الوفاء بالأجرة دون اعتبار للحكم الصادر فيها بترك الخصومة او لعدم صدور حكم فى موضوعها بالرفض لتوقى المستأجر الاخلاء او الطرد بالوفاء بالأجرة المستحقة ٠

(الطعن رقم ٣٦١٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/١/١)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان المؤجر المضرور يتعلق حقه فى طلب الاخلاء تطبيقا لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة

١٩٨١ – فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الآماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر – بوقوع الضرر من جانب المستأجر ولو عمد الى ازالته بعد ذلك ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه برفض الدعوى على ما استخلصه من كتاب وصورة كتاب الوحدة المحلية لمدينة كفر الزيات – المقدمين من المطعون ضده – من ازالة العشة الخاصة بتربية الدواجن بمدخل العقار الكائن به العين محل النزاع وعدم وجودها مرتبا على ذلك انتفاء اضرار الاخير بالصحة العامة بعد ازالته لهذا الضرر فى حين ان مجرد ازالة الضرر لا اثر له على حق الطاعن – المؤجر – فى اثبات حصوله واستصدار حكم نهائى بذلك تطبيقا لنص المادة ١٨/د سالفة الذكر ، ومن ثم فان الحكم يكون قد اخطا فى تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن التثبت بموجب سلطته الموضوعية ، من ان المطعون ضده هو الذى اقام العشة المشار اليها ، ومن ان هذا الفعل منه يشكل استعمالا للعين المؤجرة له بطريقة ضارة بالصحة العامة من عدمه الأمر الذى يشوبه ايضا بالقصور فى التسبيب بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٢٨٧٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/١/٤)

النص فى المادة الآولى والمادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – يدل – على ان المشرع وان كان قد استثنى الاماكن المرخص فى اقامتها او المنشاة لغير اغراض السكنى او الاسكان الفاخر اعتبارا من تاريخ العمل باحكام هذا القانون من قواعد واجراءات تحديد الاجرة

الا انه ابقاها خاضعة للاحكام المنظمة لحالات الاخلاء فلا يجوز للمؤجر طلب اخلائها للتأخر فى سداد الأجرة الا بعد تكليف المستاجر بالوفاء على النحو المبين بنص المادة ١٨ سالفة الذكر فان خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبولها ٠

(الطعن رقم ٢٨٤٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٧)

التنازل عن الايجار يتضمن نقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الايجار الى شخص اخر يحل محله فيها ويكون بهذه المثابة بيعا او هبة لحق المستأجر تبعا لما اذا كان هذا التنازل بمقابل او بدون مقابل ، اما اذا ابدى المستأجر رغبته فى انهاء العقد وقام بتسليم العين المؤجرة الى المؤجر او خلفه او لاحد ملاك العقار على الشيوع فلا يعد ذلك تنازلا عن الاجارة بالمعنى المشار اليه انفا اذ يترتب على هذا التصرف انقضاء العلاقة الايجارية دون انتقالها لاى منهم ٠

البيان من الاوراق ان المطعون ضدها الاولى قد اقامت دعواها الماثلة باخلاء العين محل النزاع تاسيسا على تنازل المطعون ضده الثانى عن الاجارة الى الطاعنة دون موافقتها وقد واجهت الاخيرة ، هذا الادعاء بدفاع قوامه انها تمتلك حصة شائعة فى العقار الكائن به العين ، وان المستاجر قد سلمها اياها باعتبارها احد الملاك على الشيوع ، وليس باعتبارها من الغير ، لما كان ما تقدم ، وكانت ملكية الطاعنة حصة شائعة فى العقار ليست محل نزاع من جانب المطعون ضدها الاولى ، واذ

خلت الاوراق مما يفيد ان المطعون ضده الثانى قد تنازل للطاعنة عن الاجارة بالمعنى المقصود به فى قانوتن ايجار الاماكن الذى يجيز للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة على نحو ما تدعيه المطعون ضدها الاولى ومن ثم فلا يحق لها باعتبارها احد الشركاء فى العقار الشائع انتزاع العين من تحت يد الطاعنة – احد الشركاء فى الملكية ، ولا يبقى لها سوى المطالبة بقسمة العقار ، وبمقابل انتفاع الطاعنة بالعين بالنسبة لما قد يزيد على حصتها فى الملكية ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، وقضى باخلاء الطاعنة من العين محل النزاع بالتطبيق لنص المادة ١٨/ ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانه يكون قد خالف القانون ، واخطأ فى تطبيقه٠

(الطعن رقم ٩١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مؤدى الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بيع وتأجير الأماكن ان المشرع اعتبر تكليف المستاجر بالوفاء بالأجرة شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى سداد الاجرة ، فاذا خلت منه او وقع باطلا بان خلا من بيان الأجرة المتأخرة المستحقة والتى يستطيع المستأجر ان يتبين منها حقيقة المبلغ المطلوب منه بمجرد اطلاعه على التكليف او كان التكليف يتضمن المطالبة باجرة تجاوز الاجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر فان دعوى الاخلاء تكون غير مقبولة٠

اذا كان الثابت بالأوراق ان الطاعن عرض مبلغ ٠٠ على المطعون ضده بموجب انذار عرض على يد محضر معلن فى ١٩٩١/٦/٦ واودع المبلغ خزينة المحكمة فى ١٩٩١/٦/٨ على انه اجرة شهرى ابريل ومايو سنة ١٩٩١ وان ضمن ما تضمنه التكليف المعلن فى ١٩٩١/٧/٨ هذا المبلغ فانه يكون قد تضمن المطالبة باجرة تجاوز الاجرة المستحقة فعلا ، ومن ثم فان التكليف بالوفاء يكون قد وقع باطلا وحابط الاثر لتضمنه مبلغ سبق سداده فعلا للمطعون ضده واذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بالاخلاء استنادا للتكليف بالوفاء الباطل فانه يكون معيبا •

(الطعن رقم ٤٨١٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٩/٢٧)

قوة الامر المقضى – وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض – تثبت للحكم النهائى ولا يمنع من ثبوتها ان يكون الحكم مما يجوز الطعن فيه بطريق النقض او انه طعن فيه بالفعل ، لما كان ذلك وكان البين من الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٥٦٤٣ لسنة ١٩٨٤ مدنى المنصورة انه قد انتهى فى اسبابه ومنطوقه الى ثبوت استعمال الطاعن للعين محل النزاع استعمالا ضارا بسلامة المبنى وقد تأيد هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٢٨ لسنة ٣٩ ق المنصورة فانه يكون حتى مع الطعن فيه بطريق النقض – قد اصبح نهائيا حائزا لقوة الامر المقضى فيه فى شأن ثبوت استعمال الطاعن لعين النزاع استعمالا ضارا بسلامة المبنى ويصلح سببا للاخلاء عملا بنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ،

واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه على هذا الاساس فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ٠

(الطعن رقم ٥٦٦٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٦/١٥)

اذا كان التزام المستأجر طبقا للاحكام العامة فى القانون المدنى بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها الاستعمال المألوف الذى لا يضر بها او بالمؤجر لا يقتصر على الاعمال الصادرة من شخصه ، وانما يتسع لضمان الاعمال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر ان يضر بالعين المؤجرة او يسىء استعمالها كاقاربه وضيوفه وخدمه ٠٠ والمستاجر من باطنه ، والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لا ببذل عناية ، فلا يكفى لدفع مسئوليته انه بذل العناية الواجبة فى رقابة تابعية بل عليه ان يثبت السبب الأجنبى اذ تتحقق مسئوليته بمجرد تحقق سبب الضمان فيتعين عليه اصلاح التلف وتعويض المؤجر ان كان ذلك مقتض ٠

نصت المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر على حق المؤجر فى طلب الاخلاء " اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستاجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، مما مفاده ان المشرع قيد حق المؤجر فى طلب فسخ العقد واخلاء المكان الخاضع لاحكام هذا التشريع فجعله مقصورا

على صور محددة من اساءة الاستعمال دون سواها كما اشترط ان يكون المستأجر هو الذى استعمل العين المؤجرة هذا الاستعمال المخالف ، اوان يكون قد سمح بذلك ، كما حدد وسيلة الاثبات ان تكون حكما نهائيا باعتباره الوسيلة القانونية الوحيدة للتثبت من وقوع الفعل الموجب للاخلاء وهو مالازمه ان الدعوى التى رفعتها المؤجرة لاثبات ان المستاجر قد استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله على نحو يوجب اخلاءه تتسع لبحث ما يثيره المستأجر من منازعات حول ما اذا كان قد سمح بهذا الاستعمال او لم يسمح ويتعين على المحكمة ان تقول كلمتها فى ذلك اذ من شأن عدم سماح المستاجر بالفعل المرفوعة به الدعوى أن يمنع من الحكم باخلائه ٠

(الطعن رقم ٣٨٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠)

المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر تشترط حصول المستأجر على اذن كتابى بالتأجير من الباطن ، الا ان الكتابة فى هذا الاذن ليست ركنا شكليا ولا شرطا لصحته بل هى شرط لاثباته فيقوم مقامها الاقرار واليمين ٠

اذ كان حق المؤجر فى طلب الاخلاء بسبب التأجير من الباطن حق شخصى مقرر لمصلحته فيجوز له التنازل عنه صراحة او ضمنا وليس له بعد هذا التنازل ان يقيم الدعوى استنادا للسبب ذاته ٠

(الطعن رقم ٤٢١٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله فى اغراض منافية للاداب العامة ٠ يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على ان المشرع رغبة منه فى تحقيق التوازن بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر ولحسن الانتفاع بالاماكن المؤجرة قد اجاز للاول طلب اخلاء المكان المؤجر اذا استعمله المستأجر او سمح باستعماله فى امور واغراض تجافى حسن الاداب وتنافى القيم الدينية واخلاقيات المجتمع ، واشترط لذلك ان يثبت ذلك الفعل بحكم قضائى نهائى ، فلا يجوز الالتجاء الى اى طريق اخر لاثبات هذه الواقعة ، واذا ما ثبتت المخالفة بهذا الحكم النهائى تعين الحكم بالاخلاء، ولا ريب ان اعتبار احد الافعال التى تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها هذا الحكم من التصرفات التى تحدث عنها النص المشار اليه من عدمه ، وان كان من مسائل الواقع التى تخضع لتقدير قاضى الموضوع الا ان ذلك مشروط بان يقيم قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله ، لما كان ذلك وكان المطعون ضده قد اسس دعواه بطلب اخلاء الطاعن من العين المؤجرة محل النزاع على انه سمح لاحد عماله باستعمالها فى اغرضا منافية للاداب العامة مستدلا على ذلك بالحكم الصادر فى الجنحة رقم ٢٨٣ لسنة ١٩٨٧ ، جنح ماليه العطارين المؤيد استئنافيا بادانة احد العاملين

لديه عن تهمة شروعه فى التعامل بالنقد الاجنبى على خلاف الطرق المصرح بها قانونا المؤثمة بالمادة ١٤ من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم التعامل بالنقد الاجنبى وكان المشرع استن هذا القانون وعاقب بهذه المادة على الافعال التى تقع بالمخالفة لاحكامه او الشروع فى مخالفتها بما فى ذلك الاحكام المنظمة للتعامل فى النقد الاجنبى عن طريق المصارف والجهات الاخرى المرخص لها بالتعامل فيه - وفقا للقواعد والاجراءات التى حددها مستهدفا بذلك تحقق مصلحة عامة تغيا فيها توفير الامن والسلام للاقتصاد القومى فى مرحلة الانفتاح الجديدة على العالم الخارجى ، وقد افصح عن ذلك فى تقرير اللجنة الاقتصادية عن مشروع هذا القانون فقد ورد به انه " انطلاقا من المفهوم الجديد للسياسة الاقتصادية للبلاد وانفتاحها على العالم الخارجى اجمع ، فان الامر يقتضى نظره جديدة الى النظام النقدى بما يحقق المرونة الكافية ويوفر الامن والسلامة اللاقتصاد القومى ، وبما يهيء من جهة اخرى السبل للوصول بالجنية المصرى الى مركز ملائم بين العملات الاخرى" ، وكذلك فى المذكرة الايضاحية للقانون فقد جاء بها ان المادة الاولى " اجازت الاحتفاظ بالنقد الاجنبى فى نطاق الموارد الناتجة عن غير عمليات التصدير السلعى والتى تستحق للافراد والقطاع الخاص بصفة عامة ، وفى كافة الصور التى يكون عليها الاحتفاظ على اساس ان هذه المتحصلات غير واجبة الاسترداد الى جمهورية مصر العربية ، ويكون التعامل فى النقد الاجنبى المحتفظ به داخل البلاد ولاستعماله بمعرفة

اخرين عن طريق المصارف المعتمدة والجهات المرخص لها بالتعامل بالنقد الاجنبى " ، ويتضح من ذلك جليا ان مخالفة احكام هذا القانون المنظمة للتعامل فى النقد الاجنبى او الشروع فيها بالنظر لما تغياه المشرع وهدف اليه هى من المخالفات التى تمس الاقتصاد القومى، وليست من المخالفات المتعلقة بالاداب العامة ولا شأن لها بها والوقوع فيها لا يشكل مساسا بقيم المجتمع الدينية واخلاقياته وادابه واعتبارا بان تعامل الشخص فى ماله ايا كان نوعه عينا او نقدا وسواء كان النقد مصريا او اجنبيا الاصل فيه الاباحة يتعامل فيه كيف يشاء وبالطريق الذى يراه ، فاذا ما قيد المشرع تعامله فيه بطريق معين اوجب عليه سلوكه دون سواه لاعتبارات ارتاها كان ذلك استثناء من اصل مشروع كما كان ما سلف وكان النص فى المادة ١٢٩ من قانون المرافعات على انه فى غير الاحوال التى نص فيها القانون على وقف الدعوى وجوبا او جوازا يكون للمحكمة ان تامر بوقفها كلما رات تعليق حكمها فى موضوعها على الفصل فى مسألة اخرى يتوقف عليها الحكم ٠٠٠٠ " مفاده انه يتعين للوقف ان يكون الفصل فى المسألة الاخرى ضروريا للفصل فى الدعوى مما لازمه انه يجب على محكمة الموضوع ان تعرض لتصفية كل نزاع يقوم على اى عنصر من عناصر الدعوى يتوقف الفصل فيها على الفصل فيه وليس لها ان تقف الدعوى حتى يفصل فى ذلك النزاع فى دعوى اخرى متى كان هذا النزاع داخلا اختصاصها ، ومن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان مناط وقف الدعوى المدنية انتظارا للفصل فى

الدعوى الجنائية هو ان تكون الدعوى الجنائية لازمة للفصل فى الحق المدنى المدعى به فاذا قام لدى المحكمة من الاسباب الاخرى ما يفى للفصل فى الدعوى دون توقف على مسألة جنائية فلا عليها ان فصلت فى الدعوى دون التفات الى الواقعة الجنائية ، وان تقدير المحكمة للارتباط بين المسألة الاولى والتى دفعت بها الدعوى وبين الدعوى التى تنظرها يخضع لرقابة محكمة النقض " لما كان ما تقدم وكان الحكم المطعون فيه قد ايد قضاء الحكم المستانف بوقف الدعوى تعليقا لحين صيرورة حكم الادانة الصادر فى الجنحة رقم ٢٨٢ لسنة ١٩٨٧ ، شئون مالية العطارين باتا على ما اورده فى مدوناته من ان " ... الدعوى المستانف حكمها مؤسسة على الفقرة (د) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، باعتبار ان المستأجر قد سمح باستعمال العين المؤجرة فى اغراض منافية للاداب العامة مستندا فى ذلك للحكم الصادر فى الجنحة رقم ٢٨٣ سنة ١٩٨٧ جنح شئون مالية العطارين واستئنافها رقم ١٩٩١ سنة ١٩٨٩ س غرب والمطعون عليه بالنقض ولم يثبت الفصل فى هذا الطعن بعد ... " حال انه لا ارتباط بين موضوع الدعوى الجنائية محل الجنحة المذكورة وموضوع دعوى الاخلاء لان المحكمة الجنائية حين نظر موضوع الدعوى الجنائية فى اية مرحلة من مراحل التقاضى لن تعرض ابدا لمسألة ما اذا كانت تهمة الشروع فى التعامل بالنقد الاجنبى على خلاف الطرق المصرح بها قانونا المنسوبة الى احد العاملين لدى الطاعن تعتبر مخالفة للاداب العامة المؤسسة عليها دعوى الاخلاء ، وانما تناول هذه

المسألة وتقديرها تمهيدا لانزال الحكم الصحيح للقانون على الواقع فى الدعوى انماهو من صميم ولاية المحكمة المدنية واختصاصها وحدها ، ومن ثم كان يتعين عليها الا تقضى بوقف الدعوى المدنية انتظارا لصيرورة الحكم الجنائى باتا لانتفاء موجب هذا الوقف ، وان تفصل فيها على ان ذلك الفعل المنسوب الى عامل الطاعن المؤسسة عليه دعوى الاخلاء لا يعتبر – وعلى ما سلف بيانه استعمالا منافيا للاداب العامة ٠

(الطعن رقم ٢٤٢٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/١٧)

مكررا ٠٠٠٠٠ اذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه باخلاء المقهى محل النزاع لثبوت سماح الطاعنين باستعمالها فى اغراض منافية للاداب العامة بممارسة العاب القمار فيها – معولا فى ذلك على حجية الحكم الجنائى الصادر فى الجنحة رقم ٠٠٠ المؤيد بالحكم الاستئنافى رقم ٠٠٠ تأسيسا على ان هذا الحكم صار باتا فى ثبوت الواقعة انفة الذكر ، مهدرا ما قدمه الطاعنون من شهادة رسمية تفيد اقامة المتهم الاول فى الجنحة المشار اليها " ٠٠٠ " – المدعى من الطاعنين انه المدير المسئول عن المقهى – طعنا بالنقض فى الحكم الصادر بادانته على ما ذهب اليه من انه بفرض اسقاط التهمة المنسوبة لهذا المتهم ، فان الحكم الجنائى صار باتا بالنسبة لباقى المتهمين ، فى حين ان البين من الأوراق على ما هو ثابت بالشهادة سالفة البيان – وبالصورة الرسمية للجنحة رقم ٠٠٠ والحكم الصادر فيها المقدمة من المطعون ضده امام محكمة اول درجة ان التهمة المسندة للمتهم المذكور هى السماح بلعب القمار فى محله

العام – وهى نفس الواقعة المادية المقام عليها الدعوى المماثلة – بالنسبة للطاعنين – مما مؤداه وقد خلت الاوراق مما يفيد الفصل فى الطعن بالنقض المقام من ذلك المتهم ان لا يكون الحكم الجنائى قد صار باتا فى هذا الصدد ويكون الحكم المطعون فيه اذ اعتد به فى ذلك قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه ، وقد حجبه هذا الخطأ عن التحقق من ان الطاعنين – وهو غير متهمين فى الجنحة سالفة الذكر – قد سمحوا لمرتكبى الفعل الضار بارتكابه واستظهار مسئوليتهم عن ذلك على نحو ما تضمنته المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر ، بما يعيبه ايضا بالقصور فى التسبيب ·

(الطعن رقم ٧٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١/١٧)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان مؤدى نص المادة ١٨/ج من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، انه لا يجوز التأجير من الباطن الا باذن كتابى صريح من المؤجر وهو حق مقرر لمصلحة المؤجر ويجوز التنازل عنه صراحة او ضمنا غير ان الكتابة فى الاذن الخاص ليست ركنا شكليا ، بل هى مطلوبة لاثبات التنازل عن الشرط المانع لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة او القرائن بالبينة اعتبارا بان الارادة الضمنية تستمد من وقائع مادية ، وهى تثبت بجميع الوسائل ، ومن المقرر ايضا ان كل طلب او وجه دفاع يدلى به لدى محكمة الموضوع ، ويطلب فيها بطريق الجزم ان نفصل فيه ، ويكون الفصل فيه مما يجوز ان يترتب عليه تغيير وجه الراى فى الدعوى يجب على محكمة الموضوع ان تجيب عنه

باسباب خاصة ، لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق ان الطاعن تمسك امام محكمة الموضوع بعلم الملاك السابقين والحاليين بالتأجير من الباطن ، وعلى مدى ثمانى سنوات بالنسبة للملاك الحاليين وسكوتهم عن الاعتراض على التأجير من الباطن ، مما يعد تنازلا للطاعن عن شرط الحظر من هذا التأجير ، وعن الحق فى طلب الفسخ والاخلاء ، ولما كان هذا الدفاع جوهريا ، ومما قد يتغير به وجه الراى فى الدعوى واغفل الحكم المطعون فيه الرد على هذا الدفاع باسباب خاصة فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه لهذا السبب ٠

(الطعن رقم ١٣٣٩ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٠)

النص فى المادة الثامنة عشرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستاجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة ، او فى اغراض منافية للاداب العامة ٠٠ مفاده انه يكفى لطلب الاخلاء ثبوت استعمال المستأجر للمكان المؤجر او سماحه باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى سواء كان هذا الضرر قد نشأ بمناسبة الاستعمال العادى المتفق عليه فى عقد الايجار او نتيجة لتغيير الاستعمال الى غرض اخر لاتحاد العلة فى الحالتين ، وتحقق الواقعة التى على اساسها يقوم الحق فى طلب الاخلاء ، وهى الاستعمال بطريقة ضارة بسلامة المبنى او

السماح به – واذا كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد استخلص من تقرير الخبير ، ومن تقريرى المعمل الجنائى واللجنة المشكلة من مهندسى حى شرق القاهرة المودعة ملف الدعوى – ان الشركة الطاعنة استعملت العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ، وان الحريق الذى شب فى العين قد اصاب العقار باضرار جسيمة ، واذ لم تثبت الاخيرة امام محكمة الموضوع انتفاء هذا الاستعمال الضار – فلا يجديها التحدى بانها لم تغير من استعمال العين المؤجرة لعدم التلازم بين ما تتحدى به وما اقام عليه الحكم قضاءه ٠

(الطعن رقم ٢٠٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٢)

المقرر فى قضاء محكمة النقض – ان النص فى المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع حدد سبب الاخلاء لاساءة استعمال العين المؤجرة وحصر ذلك فى حالات معينة منها حالة الاضرار بسلامة المبنى وبالصحة العامة واوجب ثبوتهما بحكم قضائى نهائى باعتباره الوسيلة القانونية الوحيدة للتثبت من استعمال المستأجر للعين المؤجرة استعمالا ضارا بسلامة المبنى ، او بالصحة العامة على نحو جازم وقاطع

- المقرر – فى قضاء محكمة النقض – انه وان كان لمحكمة الموضوع ان تستخلص من اوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم ما اذا كان فعل الاساءة فى استعمال العين المؤجرة من شأنه الاضرار بسلامة المبنى او بالصحة العامة من عدمه باعتبار ان ذلك من مسائل

الواقع التى تخضع لتقديرها ، الا ان ذلك مشروط بان تكون قد اقامت قضاءها على اسباب سائغة تؤدى الى النتيجة التى انتهت اليها وبما يكفى لحمله ٠

- اذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه باخلاء العين محل النزاع لاستعمال الطاعنة لها استعمالا ضارا بسلامة المبنى ، وبالصحة العامة على ما استخلصه من الشهادة الصادرة من نيابة قصر النيل من ادانة الاخيرة بحكم نهائى فى الجنحة ٠٠ قصر النيل فى تهم عدم قيامها بتوفير طفايات الحريق الصالحة للاستعمال فى العين وعدم توفير صندوق للاسعافات الاولية ، وعدم اهتمامها بالنظافة ، فى حين ان ما جاء بتلك الشهادة لا يفيد بمجرد ثبوت الاستعمال الضار بسلامة المبنى او بالصحة العامة بموجب الحكم الجنائى المنوة عنه فيها ، كما لم يبين الحكم المطعون فيه كيف استظهر هذا الاضرار من التهم التى دينت عنها الطاعنة ، هذا الى ان الشهادة التى استند اليها فى قضائه والمقدمة ضمن مستندات المطعون ضده الاول ومورث باقى المطعون ضدهم امام محكمة اول درجة – قد خلت مما يفيد ادانة الطاعنة فى تهمة عدم مراعاة النظافة العامة ، ومن ثم فانه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون مشوبا بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ٤١٨١ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٩)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تأجير وبيع الاماكن على انه لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو

انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ... "د" اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة ... " مفاده انه يتعين للحكم بالاخلاء لهذا السبب باعتباره من صور الاستعمال المخالفة لشروط الايجار المعقولة التى كان منصوصا عليها فى كل من القانونين رقمى ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩ . ان يثبت من خلال حكم نهائى استعمال المستاجر او سماحه باستعمال العين ذاتها او ما يتصل بها بطريقة مقلقة للراحة ، اما اذا كان الفعل المقلق ليس استعمالا بهذا المفهوم ، وانما امر عارض منبت الصلة بهذا الاستعمال فانه وان كان من شانه ان يرتب مسئولية مرتكبة او المسئول عنه مدنيا او جنائيا الا انه ليس هو الاستعمال المقصود بالنص والذى يتعين تفسيره فى حدوده لما يترتب على ذلك من اثار ولا يقاس بالفعل المتطلب للاخلاء للاستعمال الضار بسلامة المبنى ، ذلك ان هذا الفعل الاخير قد استطال ضررة الى هذا الحد فليس بلازم ان يكون اتصاله بذات العين او بطريقة استعمالها لصيقا بذات الدرجة - لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر واعتد بالفعل الذى جعله سببا للاخلاء بقوله " ... لما كان ذلك وكان الثابت من اطلاع المحكمة على تحقيقات الجنحة رقم ٢٩٢ لسنة ١٩٨٤ باب الشعرية ان عامل لدى المستأجر استعمل المذياع بطريقة مقلقة للراحة من داخل العين المؤجرة وصدر على العامل حكم جنائى نهائى - ولما كان المستأجر مسئول عن اعمال تابعة ، وان المخالفة حدثت

بالعين المؤجرة ، ومن ثم تكون شروط الفقرة من المادة ١٨ سالفة الذكر قد توافرت ويتعين على المحكمة اخلاء المكان المؤجر ... " وكان الثابت من الشهادة المقدمة عن الحكم الصادر فى الجنحة المشار اليها انه قضى بادانه العامل المذكور بتهمة استعمال مذياع بطريقة مقلقة للراحة ، ولم يثبت منها او من باقى الاوراق انه قد صدر حكم نهائى باستعمال ذات المكان المؤجر او ما يتصل به استعمالا مقلقا للراحة ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه.

(الطعن رقم ١٦٦٠ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/٦/٥)

- المادة الثانية من قانون ايجار الاماكن السابق رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ - الذى رفعت الدعوى فى ظله - تنص على لانه لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية :

"... " ج- اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة او تضر بمصلحة المالك ، واذ صدر القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شان بعض الحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - والذى عمل به اعتبار من ١٩٨١/٧/٣١ وادرك الدعوى قبل صدور الحكم المطعون فيه ونص فى المادة ١٨ منه على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية .... د-

اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب ... فان مفاد ذلك ان المشرع فى هذا القانون الاخير قصر سبب الاخلاء فى هذه الحالة على استعمال المكان بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، واشترط ان يكون ذلك ثابتا بحكم قضائى نهائى ، ولئن كان من الاصول الدستورية المقررة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان احكام القوانين لا تسرى كقاعدة عامة الا على - ما يقع من تاريخ العمل بها ، وانه لا يترتب عليها اثر فيما وقع قبلها مما مؤداه عدم جواز انسحاب اثر القانون الجديد على ما يكون قد وقع قبل ذلك من تصرفات او تحقق من اثار اذ يحكم هذه وتلك القانون الذى كان معمولا به وقت وقوعها اعمالا لمبدأ عدم رجعية القوانين الا ان ذلك لا ينتقص من وجوب سريان احكام القانون الجديد على ما يقع منذ العمل به من تصرفات او يتحقق من اثار ولو كانت مستندة الى علاقات سابقة عليه اعمالا لمبدأ الاثر المباشر للقانون ، ومع ذلك فانه اذا استحدث القانون الجديد احكاما متعلقة بالنظام العام ، فانها تسرى باثر فورى على المراكز القانونية القائمة وقت نفاذه ولو كانت ناشئة قبله ، لما كان ذلك وكانت الاحكام الخاصة بتعيين اسباب الاخلاء فى قوانين ايجار الاماكن هى قواعد امرة ومتعلقة بالنظام العام ومن ثم فانها تسرى باثر فورى على جميع المراكز والوقائع القانونية القائمة والتى لم تكن قد

استقرت نهائيا وقت نفاذها ولو كانت ناشئة قبل تاريخ العمل بها ، ومؤدى ذلك انه اذا صدر قانون لاحق تضمن تعديلات فى تشريعات ايجار الاماكن كان من شانه استحداث حكم جديد متعلق بذاتية تلك القواعد الموضوعية الامرة سواء بالالغاء او بالتغيير اضافة او حذفا فان هذا التعديل ياخذ حكم القاعدة الامرة من حيث سريانه باثر فورى على تلك المراكز والوقائع ، اما اذا كان التعديل منصبا على بعض شروط اعمال القاعدة الامرة كما لو استوجب لتطبيقها توافر شروط خاصة للاثبات فيها لم تكن مقررة من قبل فان هذا التعديل لا يسرى فى هذه الحالة الا من تاريخ نفاذه على الدعاوى التى رفعت فى ظله ، اما الدعاوى التى رفعت قبل تاريخ العمل به فان القانون السارى وقت رفعها هو الذى يحكم شروط قبولها واجراءاتها وقواعد اثباتها ، فقد نصت المادة التاسعة من القانون المدنى على ان " تسرى فى شأن الادلة التى تعد مقدما النصوص المعمول بها فى الوقت الذى اعد فيه الدليل او فى الوقت الذى ينبغى فيه اعداده ، لما كان ذلك ، وكان المشرع قد استحدث بالتعديل الوارد بالفقرة د من المادة ١٨ انفة البيان امرين اولهما انه عدل من سبب الاخلاء الذى كان مقررا بنص المادة ٢٣/ ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢/ج من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧، والامر الثانى انه حدد وسيلة الاثبات القانونية لهذه الوقائع فأوجب ثبوتها بحكم قضائى نهائى ، وعلى ذلك ، فان ما استحدثه القانون فى الامر الاول من تعديل فى سبب الاخلاء يتصل بقاعدة

موضوعية امرة ومتعلقة بالنظام العام تسرى باثر فورى مباشر على المراكز القانونية القائمة والتى لم تكن قد استقرت بعد بصدور حكم نهائى فيها وقت العمل به ، ولو كانت قد نشأت فى ظل قانون سابق عليه ، اما ما استحدثه فى الامر الثانى والمتعلق بشرط الحصول على حكم قضائى نهائى لثبوت الواقعة محل النزاع فانه لا يمس ذاتيه القاعدة الامرة ولا يغير من حكمها بل يرسم طريقا خاصا لاثباتها وهو ما لم يكن مقررا فى اى من القانونين رقمى ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومن ثم فانه لا محل لاعمال هذا الشرط على الدعاوى التى رفعت فى ظل العمل باحكامها قبل الغائهما لما كان ما تقدم ، وكان الثابت ان الطاعنتين قد اقامتا دعواهما فى سنة ١٩٦٩ فى ظل سريان احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بطلب اخلاء العين محل النزاع لا ستعمال المطعون ضده لها بطريقة مقلقة للراحة الذى لم يستلزم استصدار حكم قضائى نهائى لاثبات هذه الواقعة اذ لا محل لاعمال ما اشترطه القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى هذا الخصوص ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الدعوى لعدم ثبوت الاستعمال المخالف بموجب حكم نهائى ، فانه يكون معيبا بالخطا فى تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث مدى توافر الاستعمال المخالف الموجب للاخلاء ٠

(الطعن رقم ١٨٣٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٢)

اذا كانت الطلبات فى الدعوى تتسع لما قضت به المحكمة ، فانها لا تكون قد حكمت بما لم يطلبه الخصوم ، لما كان ذلك وكان

الثابت بالأوراق ان المطعون ضدهما قد طلبا الحكم باثبات الضرر الذى لحق بالعقار المبين بالصحيفة ، ويؤثر على سلامته نتيجة الحريق الذى شب بفرع الشركة اعمالا لنص المادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو ما ينطوى على طلب الحكم باثبات ان المستأجر استعمل المكان المؤجر بطريقة ضارة بسلامة المبنى باعتبار ان الضرر وليد هذا الاستعمال ، وهو المستهدف من دعواهما فان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه اذ قضى باثبات ان الشركة الطاعنة استعملت المكان المؤجر لها بطريقة ضارة بسلامة المبنى لا يكون قد قضى بما لم يطلبه الخصوم اذ تتسع الطلبات لما حكمت به المحكمة ويضحى النعى على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٢٠٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٢٢)

من المقرر فى قضاء محكمة النقض ان الترك فى معنى المادة ١٨/ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ينصرف الى حالة تخلى المستأجر عن العين المؤجرة الى اخر لم يكن مقيما معه ، وليس عليه التزام باسكانه دون تعاقد او اية علاقة قانونية بشأن الانتفاع بالعين فهو يقوم على عنصرين عنصر مادى يتمثل فى هجر الاقامة فى العين على وجه نهائى وعنصر معنوى بان يصاحب هجر الاقامة نية التخلى عن العلاقة الايجارية وان عدم اقامة المستاجر الفعلية بالعين لا يعتبر تخليا عنها منهيا لعقد ايجارها ٠

من المقرر فى قضاء محكمة النقض ان اثبات او نفى ترك المستاجر للعين المؤجرة وتنازله عنها لاخر هو من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع دون معقب عليها فى ذلك الا انه يشترط ان يكون استخلاصها سائغا ومن وقائع تؤدى عقلا ومنطقا الى ما استخلصته منها ٠

لما كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه باخلاء الطاعن من شقة النزاع على ما اورده بمدوناته " فلما كان الثابت من اقوال شاهدى المستانف ان المستأنف ضده قد ترك شقة النزاع واقام بمدينة الاسكندرية اقامة دائمة منذ مدة طويلة وتطمئن المحكمة الى هذه الشهادة ويستقر فى عقيدتها توافر شرائط الفقرة (ج) من المادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الخاصة بالترك النهائى " وهو استدلال فاسد من الحكم المطعون فيه لان مجرد الاقامة بمدينة الاسكندرية منذ مدة طويلة لا يفيد بطريق اللزوم ترك الطاعن لشقة النزاع بمعناه القانونى وتوافر عنصره المعنوى سيما وقد ثبت من عقد استئجار شقة النزاع ان الطاعن يقيم بالاسكندرية من قبل وليس هناك ما يمنع قانونا ان يكون للشخص الطبيعى اكثر من موطن (المادة ٤٠ من القانون المدنى) ، ومن ثم لم يستظهر الحكم فيه نية الطاعن فى ترك الشقة محل النزاع والتخلى عنها نهائيا وهى المناط فى القضاء بالاخلاء للترك وتمثل احد عناصره ، وقد حجبه هذا القضاء عن مجابهة دلالة دفاع الطعن الذى تمسك به امام محكمة اول درجة فى مذكرة دفاعه المقدمة لجلسة وحافظة مستنداته

المقدمة بها بجلسة ٠٠٠٠ وارفق بها صورة وثيقة زواج ابنته " وفاء " بالمدعو " احمد نور الدين وامام محكمة الاستئناف فى مذكرته المقدمة لجلسة الحكم فى ٠٠٠ والذى ابتناه على ما تضمنته هذه المذكرات من احكام محكمة النقض والمؤسس على كون المتواجد بشقة النزاع هو زوج ابنته وهى من افراد الطبقة الاولى من الاقارب ويقع على المستأجر عبء ايوائهم واعالتهم واسكانهم معه ، اذ ان عقد ايجار المسكن له طابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة لا ليقيم فيه بمفرده ولكن ليقيم معه باقى افراد اسرته الذين يعولهم ويقع عليه التزام باسكانهم معه كالزوجة ٠٠٠٠ فانه يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ٩١٠٣ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١١/٢١)

النص فى المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب للحكم بالاخلاء لا يتحقق الا اذا كان المستاجر سبق له استعمال حقه فى توقى الحكم بالاخلاء بالسداد ، وذلك ان المشرع - وعلى ما افصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون - قصد بالنص سالف البيان - منع المستأجر من التسويف فى سداد الأجرة المرة تلو الأخرى " فتكرار استعمال هذه الرخصة بغير مبرر هو بما يحمل معنى المماطلة والتسويف فى مفهوم المادة سابقة الذكر ، مما مقتضاه ان المحكمة المرفوع اليها طلب الاخلاء للتكرار هى وحدها دون غيرها المنوط بها التحقق من اساءة المستأجر لاستعمال الرخصة التى خوله المشرع للمرة تلو الاخرى

بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة او قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل متفاديا بهذا السداد وحده اخلاء حتميا بما يقتضيه ذلك من بحث توافر شروط الاخلاء فى الدعوى السابقة سواءمن حيث صحة التكليف بالوفاء او وجود اجرة مستحقة غير متنازع فى مقدارها لان هذه العناصر ما لم تكن قد اثيرت بين الطرفين فى دعوى الاخلاء الموضوعية السابقة وفصلت فيها المحكمة بصفة صريحة ثم كانت لازمة لقضائها فانها لا تكون محلا لقضاء سابق حائز لقوة الامر المقضى من شأنه ان يغنى المحكمة المطروح عليها دعوى التكرار عن نظرها او يمنعها من ذلك ، وعلى هذا فيستوى ان تكون تلك العناصر قد اثيرت ولم تنظرها المحكمة بالفعل او نظرتها وكانت غير لازمة لقضاها او كانت محلا لقضاء مستعجل من طبيعته انه لا يحوز قوة الامر المقضى امام محكمة الموضوع فيما اتصل باصل الحق وفى كل هذه الاحوال لا يكون للحكم السابق حجية تغنى عن بحثها ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد قدم لمحكمة الموضوع ما يفيد سداده جزءا من الاجرة المطلوب طرده بسبب عدم دفعها فى الدعوى المستعجلة بموجب محضرى عرض ايداع مؤرخين ٢٥ ، ١٩٩٥/٩/٣٠ قبل ايداع صحيفة تلك الدعوى فلم يعرض الحكم المطعون فيه لهذه المستندات مع مالها من دلالة مؤثرة على وقوع التخلف عن الوفاء فى المرة الاولى واتخذ الحكم من مجرد صدور الحكم المستعجل بالاخلاء سندا فى ثبوت تكرار تأخر الطاعن عن الوفاء بالأجرة فى حين ان هذا الحكم صدر فى غيبته ولم يقدم المطعون ضده

ما يفيد اعلانه به دون ان يعنى ببحث توافر شروط الاخلاء فيها فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وجره ذلك الى القصور فى التسبيب مما يعيبه ويوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ١٣٧٢ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/٢/٢٤)

مفاد نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان التكرار فى الامتناع او التأخير عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها اثناء نظر الدعوى يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء او دعوى مستعجلة بالطرد وان يكون عدم اجابة المؤجر الى طلب الاخلاء او الطرد فى تلك الدعوى مرده قيام المستأجر باداء الأجرة المستحقة ايان نظرها اذ بذلك تثبت سابقة تأخره او امتناعه عن سدادها ويتعين التمسك به - تكرار الامتناع او التأخير فى سداد الأجرة - فى دعوى الاخلاء المستندة الى حصول التأخير فى سداد الاجرة لمرة تالية والتى يقوم المستأجر فيها بالوفاء بهذه الاجرة المتأخرة اثناء السير فى الدعوى ، فاذا ما ثبت وفاء المستأجر بالاجرة المستحقة او ايداعه لها ايداعا صحيحا قبل رفع هذه الدعوى فيعتبر ذلك سدادا للاجرة قبل انعقاد الخصومة والسير فيها ولا يقوم به حالة التكرار عن التأخير فى الوفاء بها ، ولما كان ذلك وكان البين من الأوراق ان الطاعن مثل امام محكمة اول درجة وقدم حافظة مستندات ضمنها انذار عرض بالأجرة محل المطالبة عن الفترة من

١٩٩٥/١/١ حتى اخر يونية سنة ١٩٩٥ وجملتها ٩٠ جنيها على المطعون ضده بتاريخ ١٩٩٥/٦/١٢ وايداعها خزينة المحكمة المختصة فى ١٩٩٥/٦/١٣ قبل رفع الدعوى المطعون فى حكمها وايداع صحيفتها بتاريخ ١٩٩٥/٦/٢٠ ، فيكون بالتالى قد اوفى بالأجرة المستحقة فى ذمته فعلا قبل رفع دعوى الاخلاء وليس اثناء السير فيها ومن ثم يكون تمسك المطعون ضده بحصول التكرار المشار اليه لا محل له لافتقار الواقعة الى ما يعتبر تكرارا للتأخير ·

(الطعن رقم ١٠٣٠٣ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٨)

النص فى المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " اذا تكرر امتناع المستأجر او تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء او الطرد بحسب الاحوال " يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان المشرع استهدف بهذا النص ان يمنعه المستأجر الذى مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواقيتها من اساءة استعمال التيسير المخول له بتفادى الحكم بالاخلاء المرة تلو الاخرى على نحو يتحقق به ثبوت ميلة الى المماطلة واتجاهه الى اعنات المؤجر لذلك لم يسمح المشرع باخلاء المستاجر متى ثبت وجود عذر مقبول حال بينه وبين اداء الاجرة فى ميعاد استحقاقها لان ذلك ينفى عنه شبهة اساءة استعمال الحق ولم يورد بيانا لهذه المبررات بل عمم الحكم ليفسح المجال امام المحاكم لتعمل حكم هذا النص مع ما يقتضيه العقل وما جرى عليه نص الفقرة الثانية

للمادة ١٥٧ من القانون المدنى - بشأن فسخ العقود عامة - من انه " لا يجوز للقاضى ان يمنح للمدين اجلا اذا اقتضت الظروف ، كما يجوز له ان يرفض الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليل الاهمية بالنسبة للالتزام فى جملته " وهو مالازمه ان كل حادث استثنائى لم يكن فى وسع المستأجر دفعه او توقعه وترتب على حدوثه ان اصبح وفاء المستاجر بالأجرة فى ميعاد استحقاقها مرهقا حتى لو لم يصبح الوفاء فى الميعاد مستحيلا فان هذا الحادث يصلح مبررا للتأخير باعتبار ان هذا النص وذاك بعض تطبيقات نظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها فى المادة ٢/١٤٧ من القانون المدنى وحاصلها ان الطارىء غير المتوقع الذى يجعل تنفيذ الالتزام فى موعده مرهقا من شانه ان ينقص الالتزامات الى الحد المعقول دون اشتراط ان يصبح تنفيذ الالتزام مستحيلا فاستحالة تنفيذ الالتزام تؤدى الى انقضائه وليس انقاصه وكان تقدير العذر الذى يصلح مبررا لتكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة وان كان من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع ، الا ان ذلك مشروط بان يتضمن الحكم اسبابا سائغة لقيام هذا المبرر او انتفائه ، لما كان ذلك وكان الطاعن قد سدد اجرة شقة النزاع قبل اعلانه بصحيفة الدعوى وتمسك فى دفاعه امام محكمة الموضوع بانه قد الم به المرض واقعده عن الحركة خلال الفترة من ١٩٩٤/١٢/٢٥ ومنعه عن موالاة سداد القيمة الايجارية فى موعدها ودلل على ذلك بتقرير طبى قدمه الا ان الحكم المطعون فيه اطرح هذا الدفاع قولا منه ان ذلك التقرير لا يصلح مبررا مقبولا لان

ذلك المرض لا يعد قوة قاهرة تمنعه من الوفاء بالاجرة فى مواقيتها فى حين انه لا يشترط فى العذر ان يرقى الى القوة القهرة ولم يعن الحكم ببيان مؤدى هذا التقرير وبحث جسامة المرض واثره فى جعل الوفاء بالاجرة فى الميعاد مرهقا، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وجره ذلك الى القصور فى التسبيب بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٧٦٩٦ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/٣/١٦)

النص فى الفقرة الثالثة من المادة ١٨ ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه "فاذا تكرر امتناع المستأجر او تأخره فى الوفاء بالاجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء او الطرد بحسب الاحوال " يدل على ان المقصود بالتكرار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان يكون المستأجر قد مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواقيتها المرة تلو الاخرى دون مبررات مقبولة - ومن المقرر - فى قضاء هذه المحكمة - ان وفاء المستأجر للأجرة المستحقة فى ذمته للمؤجر قبل انعقاد الخصومة فى المرة الاخيرة التى على اساسها رفعت دعوى الاخلاء للتكرار لا تقوم به حالة التأخر او تكرار الامتناع او التأخر فى الوفاء بالأجرة دون مبرر الموجب لاخلائه من العين المؤجرة - ومن المقرر - ان انعقاد الخصومة فى الدعوى يكون اما باعلان صحيفة الدعوى قانونا للمدعى عليه او بحضوره الجلسة المحددة لنظرها وتنازله صراحة او ضمنا عن حقه فى اعلان صحيفتها اليه - كما جرى على ذلك قضاء هذه المحكمة - وان المقصود باعلان صحيفة

الدعوى الذى تنعقد به الخصومة قانونا يكون فى احدى حالتين الاولى التى يتم فيها الاعلان لشخص المدعى عليه اعلانا صحيحا والثانية اذا لم يكن المدعى عليه قد اعلن لشخصه وتخلف عن حضور الجلسة المحددة لنظر الدعوى – فيما عدا الدعاوى المستعجلة – واعيد اعلانه بها – لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق ان الطاعن اعلن بصحيفة الدعوى الراهنة بتاريخ ١٩٩٥/٨/١٠ لجهة الادارة ولم يعلن لشخصه لحضور جلسة ١٩٩٥/١١/٢ المحددة لنظر الدعوى ، وقد اعيد اعلانه بها بتاريخ ١٩٩٥/١١/١٦ لحضور جلسة ١٩٩٥/١٢/٧ ، وذلك بعد قيامه بعرض الاجرة المستحقة عليه شاملة رسم النظافة عن شهرى يوليو واغسطس سنة ١٩٩٥ بموجب انذار عرض معلن للمطعون ضده بتاريخ ١٩٩٥/٨/٨ ولرفضه الاستلام تم ايداعها خزانة المحكمة على ذمة الاخير فى ذات اليوم – ومن ثم فان هذا الايداع الحاصل قبل انعقاد الخصومة بتمام اعادة اعلان الطاعن يكون مبرءا لذمته من الأجرة المستحقة عليه للمطعون ضده فلا يعتبر متأخرا فى الوفاء بها – وبالتالى فلا تقوم به حالة تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة المنصوص عليه فى الفقرة ب من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ٨٨٢٢ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/٣/٢٦)

المقرر – فى قضاء هذه المحكمة – ان التكرار فى التأخير او الامتناع عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء رغم الوفاء بها اثناء السير فى الدعوى عملا بالمادة ١٨ ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ –

يستلزم لتحققه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء او دعوى مستعجلة بالطرد لتخلف المستاجر عن الوفاء بالأجرة فى مواقيتها ، وان يستقر الامر فيها بحكم نهائى يقضى بعدم اجابة المؤجر الى طلبه لقيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المتأخرة ايان نظرها وكان النص فى المادة ١٤٥ من قانون المرافعات على ان النزول عن الحكم يستتبع النزول عن الحق الثابت به " يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان النزول عن الحكم يستتبع وبقوة القانون – النزول -٠ عن الحق الثابت به وانقضاء الخصومة بشأنه سواء بنص على ذلك فى ورقة التنازل او لم ينص وهو حكم متعلق بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على التنازل عن الحكم دون الحق الثابت به ولازم هذا التنازل ومقتضاه ان يصبح الحكم المتنازل عنه غير قائم والطعن المرقوع عليه غير مقبول وينتج التنازل عن الحكم اثره المشار اليه ايا كان ميقات التنازل فيستوى وقوعه بعد صدور الحكم ، او حال نظر الطعن عليه او بعد الفصل فى الطعن ، وذلك اعمالا لعموم النص واطلاقه اذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص وصولا لتحقيق ما هدف اليه المشرع وابتغاه منه ، لما كان ذلك وكان البين من صورة الصفحة الاخيرة للحكم الصادر لصالح المطعون ضده بفسخ عقد ايجار عين النزاع المؤرخ ١٩٨٥/٢/٥ فى الدعوى رقم ٢٣٣٦ لسنة ١٩٩٤ مدنى كلى شبين الكوم انها مذيلة بتنازله عن هذا الحكم – دون اثبات لتاريخ هذا التنازل – واقراره بصحة التوقيع عليه بجلسة ١٩٩٦/١٢/٣١ امام محكمة اول درجة ، وهو مما يستتبع وبقوة القانون – التنازل عن

الحق الثابت بهذا الحكم وصيرورته غير قائم - ايا كان تاريخه وبالتالى عدم جواز اعتباره كسابقة لتخلف الطاعن عن سداد الاجرة - كما سلف بيانه - واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بالحكم الصادر لصالح المطعون ضده فى الدعوى المشار اليها واعتبره سابقة لثبوت تكرار الطاعن فى الامتناع عن سداد الاجرة - رغم النزول عنه - بقالة صدوره بعد استئنافه الرقيم ١١٥ لسنة ٢٨ ق طنطا دون الافصاح عن سنده فى ذلك ، فانه يكون مشوبا بالفساد فى الاستدلال والقصور فى التسبيب ومخالفة الثابت بالأوراق والذى جره الى الخطا فى تطبيق القانون بما يعيبه ويوجب نقضه ·

(الطعن رقم ١٩١٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٢/٢٥)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان اغفال الحكم بحث دفاع ابداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم اذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا فى النتيجة التى انتهى اليها ، اذ يعتبر ذلك الاغفال قصورا فى اسباب الحكم الواقعية يترتب عليه البطلان ، وان العرض الحقيقى الذى يتبعه الايداع هو الوسيلة القانونية لابراء ذمة المدين ، ومن ثم يتعين ان تتوافر فيه الشروط المقررة فى الوفاء المبرىء للذمة ومنها ان يتم العرض على صاحب الصفة فى استيفاء الحق ، وان يكون الايداع قد سبقته اجراءات العرض الحقيقى المنصوص عليها فى المادتين ٤٨٧ ، ٤٨٨ من قانون المرافعات او بالجلسة امام المحكمة طبقا للمادة ٤٨٩ من ذات القانون ، ومن المقرر ايضا ان النص فى المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة

١٩٨١ على انه " ... ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى باداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ... " يدل على ان المشرع انما استهدف ليس مجرد التيسير على المستأجر الذى وضع حكم توقى الاخلاء فى الاصل لحمايته وانما الوصول الى جبر الضرر الذى يلحق المؤجر بسبب اضطراره الى رفع دعوى الاخلاء لعدم قيام المستاجر بالوفاء بالأجرة ، وذلك بان يسترد ما اداه من مصروفات وتكبده من نفقات فى سبيل الحصول على حق مشروع له ما كان يضطر الى الالتجاء فى شأنه الى القضاء لولا تراخى المستاجر فى الوفاء ، لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق ان الطاعنة تمسكت امام محكمة الاستئناف ببطلان اجراءات عرض الأجرة وايداعها التى اتخذها المطعون ضده فى مواجهة المدعو / ... بصفته الشخصية فلا يكون صاحب صفة فى استيفاء الاجرة وان بعض انذارات عرض الاجرة تمت فى مواجهة مامور القسم دون ان يسبقها عرض قانونى وبانها تكبدت مصاريف ونفقات فعليه قدرها ١٦٧,٥ جنيه طلبت الزام المطعون ضده بادائها ليتوقى الحكم بالاخلاء وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفاع ايرادا او ردا رغم انه دفاع جوهرى يتغير به – ان صح وجه الراى فى الدعوى فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٢٤٨١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٦)

طلب اخلاء العين المؤجرة لتخلى المستأجر عنها للغير عبء اثبات وجود غير المستأجر او من يتبعه فى العين المؤجرة وقوعه على عاتق المؤجر م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اثبات ان وجود الغير يستند الى سبب قانونى يبرره عبؤه على المستأجر او الغير الذى تواجد بالعين بوصفه مدعيا خلاف الاصل ·

(الطعن رقم ٢١٢٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٠/٢٥ لم ينشر بعد)

الحكم باخلاء المستأجر لعدم سداد المصاريف والنفقات الفعلية شرط بيان المحكمة ماهية المصاريف والنفقات الفعلية التى تخلف المستأجر عن سدادها ودليل المؤجر المثبت لها · القضاء بالاخلاء دون بيان ذلك قصور·

(الطعن رقم ٥٦٧٧ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٧ لم ينشر بعد)

الاخلاء لتكرار التأخير فى سداد الاجرة شرطه ثبوت عودة المستأجر للتخلف عن الوفاء بها دون مبررات مقبولة م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه تمسكه بمبررات تخلفه اثره وجوب اطلاع محكمة الموضوع عليها وان تبين فى حكمها ما يوسغ رفضها او قبولها ·

(الطعن رقم ١٢٠٨ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٥ لم ينشر بعد)

تكرار التاخير فى سداد الأجرة الموجب للاخلاء جواز ان تكون قد اقيمت عنه دعوى موضوعية بالاخلاء او مستعجلة بالطرد م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم كفاية الدعوى المستعجلة كدليل عليه فى ظل العمل بق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ·

(الطعن رقم ٢٥٣٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٧ لم ينشر بعد)

اذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت بتاريخ ٦ من فبراير سنة ١٩٩٩ فى القضية رقم ٨١ لسنة ١٩ ق دستورية بعدم دستورية عجز الفقرة الثانية من البند (ب) من المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما نص عليه من انه ويشترط ان يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر تاسيسا على ان الحق فى التقاضى المنصوص عليه فى المادة ١٦٨ من الدستور لا تكتمل حلقاته اذا اعاق هذا التنفيذ من خلال تعليق صحته على مثول المستاجر بشخصه اثناء اجرائه وان النص المطعون فيه بما يؤدى اليه من بطلان كل تنفيذ فى غيبته مستأجر العين - وقد عطل اعمال الاثار القانونية لحكم الطرد ، جاعلا تنفيذه رهنا بارادة المستأجر فانه بذلك يكون قد نقض اصل الحق فى التقاضى وعطل الاغراض التى يتوخاها واعاق وصول الترضية القضائية التى كفلها حكم الطرد لاصحابها وما يز فى مجال تنفيذ الاحكام القضائية دون مسوغ مشروع بين المستأجرين وغيرهم الذين يصح التنفيذ قبلهم بمجرد اعلان سند التنفيذ لشخص المدين او فى موطنه على ما تنص عليه المادة ٢٨١ من قانون المرافعات ، ومما مؤداه انه يجوز ان تتم اجراءات تنفيذ الحكم المستعجل بالطرد فى غير مواجهة المستأجر وينتج التنفيذ الحاصل فى غيبته اثره متى استوفى باقى الشروط التى يتطلبها القانون لصحته ، واذ قضى الحكم المطعون فيه بتأييد حكم

محكمة اول درجة – فى مادة تنفيذ موضوعية – بتمكين المطعون ضده من الشقة محل النزاع على سند من ان المشرع اوجب بنص المادة ١٨/ب سالفة البيان تنفيذ الحكم المستعجل بطرد المستاجر من العين المؤجرة فى مواجهته وهو نص لا يجوز تطبيقه على الدعوى الراهنة اذ ادركها الحكم بعدم دستوريته امام محكمة النقض فانه يكون قد افتقد الاساس القانونى لقضائه بما يعيبه ٠

(الطعن رقم ٦٥١٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/١١/١٨ لم ينشر بعد)

الحكم بالاخلاء لاساءة الاستعمال باحدى الطرق المنصوص عليها فى المادة ١٨/د ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه صدور حكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت اساءة الاستعمال الحكم الصادر فى دعوى اثبات الحالة لا يعد كذلك علة ذلك دعوى اثبات الحالة ماهيتها ٠

(الطعن رقم ٦١١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٩/١١/٢٥ لم ينشر بعد)

تكرار امتناع المستأجر او تأخره عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء او مستعجلة بالطرد وتوقيه الحكم بالاخلاء بسداد الأجرة المستحقة والمصروفات والنفقات الفعلية ابان نظرها حتى قفل باب المرافعة ، مؤداه تحقق التكرار لازمه ان تكون واقعة التأخير او الامتناع عن سداد الاجرة عن فترة لاحقة على تاريخ صدور الحكم فى الدعوى الاولى مخالفة ذلك اثره انتفاء حالة التكرار ٠

(الطعن رقم ٢٠٣٨ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/١ لم ينشر بعد)

اذا كان الثابت من الأوراق ان المطعون ضده الثالث عشر - الحارس القضائى على الاعيان المؤجرة - قد تقاعس عن سداد الأجرة المستحقة عنها فى مواعيدها المحددة مما ترتب عليه الحكم باخلائها لعدم الوفاء بالأجرة ، وبعد ان انتقل النزاع الى محكمة الاستئناف امسك عن الوفاء امامها بالأجرة التى تحددت نهائيا وما تكبده المؤجر من نفقات ومصاريف فعليه ففوت بذلك على الطاعنة فرصة توقى الحكم النهائى بالاخلاء ، ومن ثم يكون الحارس قد أهمل فى استعمال الرخصة التى منحها الشارع للمستأجر بالفقرة ب من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لتفادى الحكم على الطاعنة بالاخلاء ، ولا يكفى لنفى هذا الاهمال الجسيم عنه التذرع بانه تمسك بأوجه الدفاع القانونى فى الدعوى وان المحكمة لم تجبه الى هذا الدفاع لان استعمال الرخصة المشار اليها يمثل وجه الدفاع المؤكد للحيلولة دون الحكم بالاخلاء ودون ان يؤثر ذلك على حق المستأجر فى المنازعة فى مقدار الأجرة المستحقة متى كانت محكمة الاخلاء لم تحسم المنازعة بشأنها ، واذ كان الوفاء بالأجرة هو من اوجب التزامات الحارس القضائى على الأعيان المؤجرة والتى تقتضيها طبيعة الأموال محل الحراسة للحفاظ عليها من الضياع فى وقت تكون يد المستاجرة الطاعنة مغلولة عن اتخاذ اى اجراء للمحافظة عليها وكان هذا الاهمال هو السبب المباشر فى الحكم باخلاء الاعيان المؤجرة من مستأجريها فانه يكون قد توافرت فى شأنه شروط اعمال نص المادة ٨/٢٤١ من قانون المرافعات

مما كان يجب قبول الالتماس باعادة النظر فى الحكم الاستئنافى ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم قبول الالتماس على سند من ان الحارس القضائى لم يحجم كليه عن تقديم الدفوع واوجه الدفاع فى الدعوى فانه يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ٢٩٤٤ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٣ لم ينشر بعد)

اخلاء المستأجر لاستعمال العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى م ١٨/د ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه ثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى قاطع فى ثبوت اساءة الاستعمال علة ذلك ٠

(الطعن رقم ١٤٨٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٢٦ لم ينشر بعد)

تكرار امتناع المستأجر او تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالأخلاء شرطه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء او مستعجلة بالطرد واستقرارها بحكم نهائى بعدم اجابة المؤجر الى طلبه للوفاء بالأجرة المتاخرة ابان نظرها م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ القضاء بعدم قبول الدعوى لخلوها من التكليف بالوفاء او بعدم سماعها عدم صلاحيته لتوافر حالة التكرار علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٤٠٨ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٦ لم ينشر بعد)

تكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة الموجب لاخلائه من العين المؤجرة م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود به ثبوت مرده على عدم الوفاء بها فى مواعيدها المرة تلو الاخرى قيام المستأجر بسداد الاجرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى لا يغنى عن وجوب الحكم

بالاخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة لهذا التأخير فى الدعوى اللاحقة تقدير ذلك من مسائل الواقع استقلال محكمة الموضوع به متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة ٠

(الطعن رقم ٨٧٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٧ لم ينشر بعد)

عدم ايراد المشرع بيانا لمبررات التأخير فى الوفاء بالأجرة المنصوص عليها فى المادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اثره اعمال المحاكم للنص المذكور وفقا لما يقتضيه العقد ونص المادة ٢/١٥٧ مدنى٠

(الطعن رقم ٧٣ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣١ لم ينشر بعد)

اذ كان مؤدى ايراد الحكم بالاخلاء للتكرار وفق نص المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان يكون قيدا على ما سبقه من تيسير منح للمستأجر يتقى به الحكم ضده فى دعوى الاخلاء التى يقيمها المؤجر قبله وفق الاجراءات المحددة بنص هذه الفقرة ، فان مجال اعمال هذا الجزاء لا يتحقق الا اذا تكرر من ذات المستأجر امتناعه او تأخره عن الوفاء بالأجرة بعد اقامة هذه الدعوى ضده ، اذ الاصل فى الجزاء ان يكون شخصيا يلحق الشخص مرتكب المخالفة دون اى شخص اخر وبالتالى فلا يتعد بدعوى الاخلاء التى سبق رفعها ضد المستاجر المتوفى او التارك للمكان المؤجر ولا يعول عليها اذا تاخر من امتد اليه عقد الايجار فى الوفاء بالأجرة بعد الوفاة او الترك ولا يسوغ القول بان الورثة من الخلف العام للمستأجر يلتزمون بما يلتزم به مورثهم

لان الخلافة قاصرة على انتقال الالتزامات والحقوق ويخرج عن هذا النطاق انواع الجزاءات التى يرتبها المشرع على مخالفة شخص لحكم من احكام القانون فالاصل فيها ان تكون شخصية لا تلحق الا الشخص مرتكب المخالفة التى يترتب عليها الجزاء ٠

(الطعن رقم ٢٣١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٩ لم ينشر بعد)

دعوى الاخلاء للتنازل عن الايجار هى دعوى بفسخ عقد الايجار لا تقبل الانقسام محلها الالتزام بالامتناع عن عمل مؤداه اخلال المحامى مستأجر العين بهذا الالتزام وتنازله عن جزء منها لغير المحامين من اصحاب المهن الحرة اثره فسخ عقد الايجار وزوال حقوق من تلقوا عنه حقا على العين المؤجرة م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ٣٧٨٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٠ لم ينشر بعد)

اخلاء المستاجر للتكرار فى الامتناع او التأخير فى الوفاء بالأجرة مناطه وفاء المستأجر بالأجرة قبل رفع دعوى الاخلاء اثره انتفاء التأخير كشرط لتوافر التكرار وجوب تحقق المحكمة عند الحكم بالاخلاء للتكرار من وقوع التأخير فى سداد الاجرة الى ما بعد انقضاء المواعيد المحددة للوفاء بها وان سدادها تم بعد رفع الدعوى كمبرر للاخلاء تخلف ذلك اثره عدم قبولها م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ١٧٠٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٣ لم ينشر بعد)

التنازل عن الايجار وترك العين المؤجرة ماهية كل منهما اعتبار كل منهما سببا مختلفا للاخلاء م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقابلة للمادة ٣١/ ب ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (مثال لتسبيب معيب) ٠

(الطعن رقم ٤٩٩٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/١٦ لم ينشر بعد)

تمسك المؤجرين بتنازل المستأجر الأصلى عن عين النزاع تدليلهم على ذلك بما اقر به الأخير بعقد الشركة المبرم بينه وبين المتنازل اليه ثبوت تضمن هذا العقد اقرارا بتنازل المستأجر الاصلى للشركة عن جميع حقوقه الممنوحة له بموجب عقد استئجاره مؤداه ثبوت واقعة التنازل عن عين النزاع دون اذن كتابى من المالك الموجب لاخلائها م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

(الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٣ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه باخلاء الطاعن من عين النزاع استنادا الى عدم موالاة سدادما استحق من مقابل استهلاك المياه خلال تداول الدعوى وحتى اقفال باب المرافعة امام محكمة الاستئناف رغم خلو الأوراق من بيان قيمة ما يخص العين خلال تلك الفترة خطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٨٠٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢٤ لم ينشر بعد)

تخلى المستأجر الاصلى عن عين النزاع برمتها باعتبارها متجرا لا خرين اثره للمؤجر طلب فسخ العقد م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اقامة

الحكم قضاءه بالاخلاء استنادا الى تأجير الطاعن عين النزاع من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المؤجر صحيح ٠

(الطعن رقم ٥٤٦٣ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٣ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى طلب اخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمستأجر توقى الاخلاء بسداده الاجرة المستحقة وما استجد منها بعد رفع الدعوى وما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه حتى اقفال باب المرافعة امام محكمة الاستئناف تخلفه عن الوفاء باى قدر من الأجرة المستحقة او ما استجد منها وجوب الحكم باخلائه علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٢٤٩١ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩ لم ينشر بعد)

تكليف المستاجر بالوفاء بالأجرة شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتأخير فى سدادها م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا لعدم بيان الاجرة المتاخرة المستحقة او تجاوزه المستحق منها فعلا فى ذمة المستأجر اثره عدم قبول الدعوى تعلق ذلك بالنظام العام ٠

(الطعن رقم ٢٧٣٩ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٢٩ لم ينشر بعد)

المقرر فى قضاء محكمة النقض ان مفاد نص المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن ان المشرع اعتبر تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى الوفاء بالأجرة فاذا خلت منه

الدعوى او وقع باطلا او صدر ممن لا صفه له فى توجيهه تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ، ولازم ذلك ان تكون هناك علاقة ايجارية ، وان يصدر التكليف بالوفاء الى المستأجر من المؤجر او خلفه العام لما كان ذلك وكان الطاعن قد تمسك امام محكمة الاستئناف ببطلان التكليف بالوفاء لصدوره ممن لا صفه له فى توجيهه ، وكان الثابت من عقدى الايجار المقدمين بحافظة مستنداته انهما صدرا من (•••) – ابن المطعون ضده – ووقع كل منهما بصفته المالك والمؤجر للعين محل النزاع وقد وقع المطعون ضده على احدهما بصفته وليا طبيعيا على ابنه المؤجر ، واذ كان التكليف بالوفاء قد وجه من الأخير بصفته الشخصية وليس بصفته وليا طبيعيا على ابنه المذكور او وكيلا عنه فانه يكون قد وجه من غير ذى صفة ومن ثم يقع باطلا حابط الاثر فى قبول الدعوى ، واذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وقضى بتأييد الحكم المستأنف باخلاء العين المؤجرة بناء على امتناعه عن سداد الاجرة المستحقة بما ينطوى على قضاء ضمنى بصحة التكليف بالوفاء فانه يكون معيبا •

(الطعن رقم ٩٢٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٥ لم ينشر بعد)

دعوى الاخلاء لتكرارا الامتناع او التأخير فى الوفاء بالأجرة وجوب تحقق المحكمة من واقعة التأخير او الامتناع ومقدار الأجرة المستحقة قانونا باعتبارها مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء علة ذلك •

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢ لم ينشر بعد)

ترك العين المؤجرة ماهيته م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قيامه على عنصرين مادى يتمثل فى هجر المستأجر الاقامة على نحو نهائى ومعنوى هو تخليه عن العلاقة الايجارية عدم اقامة المستأجر الفعلية بالعين المؤجرة عدم اعتباره تخليا منهيا لعقد ايجارها لازمه ان تقيم محكمة الموضوع قضاءها بترك المستاجر العين على اسباب سائغة ٠

(الطعن رقم ١١٤٧ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٣٠ لم ينشر بعد)

اذ كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه امام محكمة الموضوع بان الحكم السابق باثبات استعماله للعين المؤجرة بطريقة اضرت بالمبنى لا يحتم الاخلاء ولا يعفى المحكمة من تقدير جسامة الضرر الذى اصاب المبنى والخطأ الذى ارتكبه الطاعن وان الضرر لا يعدو ان يكون شرخا فى بياض المصيص لسقف الشقة الواقعة اسفل عين النزاع نجم عن رشح المياه نتيجة الاستعمال المألوف للمسكن فاطرح الحكم المطعون فيه دفاعه هذا بقوله انه ليس لمحكمة الموضوع المطروح عليها طلب الاخلاء اى سلطة تقديرية طالما ان الضرر الناشىء عن اساءة الاستعمال قد ثبت بحكم قضائى نهائى فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون وجره ذلك الى القصور فى التسبيب

(الطعن رقم ٨٣٨٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٨ لم ينشر بعد)

تكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة الموجب لاخلائه من العين المؤجرة م ١/٣١ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المقابلة للمادة ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود به ثبوت مرده على عدم الوفاء بها فى مواعيدها

المرة تلو الاخرى قيام المستأجر بسداد الاجرة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى لا يغنى عن وجوب الحكم بالاخلاء ما لم يقدم مبررات مقبولة لهذا التأخير فى الدعوى اللاحقة ·

(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١٨ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتأخير فى سدادها خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا لتجاوزه الاجرة المستحقة فعلا فى ذمة المستأجر اثره عدم قبول الدعوى م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ·

(الطعن رقم ١٧٢٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١ لم ينشر بعد)

وجوب ثبوت الاضرار بسلامة المبنى كسبب لاخلاء المستأجر م ١٨/د ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قاعدة تتعلق بالنظام العام سريانها باثر فورى مباشر على المراكز القانونية التى لم تستقر بحكم نهائى ·

(الطعن رقم ١٠٩٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١ لم ينشر بعد)

عدم جواز التنازل عن الايجار او التأجير من الباطن دون اذن كتابى من المؤجر م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قبض المالك الاجرة من المتنازل اليه او المستأجر من الباطن دون تحفظ اعتباره بمثابة موافقة منه تقوم مقام الاذن الكتابى ·

(الطعن رقم ٧٨١٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٣١ لم ينشر بعد)

دعوى اخلاء المأجر لعدم الوفاء بالأجرة جواز توقيه الحكم عليه بالاخلاء بسدادها وملحقاتها الى ماقبل اقفال باب المرافعة امام محكمة

الاستئناف م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ٨٨١٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٨ لم ينشر بعد)

دعوى الاخلاء للتأخير فى سداد الأجرة او تكرار التأخير فى سدادها منازعة المستأجر جديا فى مقدار الاجرة وجوب الفصل فى هذه المنازعة باعتبارها مسألة اولية لازمة للفصل فى طلب الاخلاء لا يغير من ذلك قيام النزاع حول مقدار الاجرة امام محكمة اخرى لم تفصل فيه بعد ٠

(الطعن رقم ١٢٩٧ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١١ لم ينشر بعد)

تكرار تاخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة الموجب لاخلائه من العين المؤجرة م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود به منع المستأجر الذى مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيدها المرة تلو الاخرى من اساءة استعمال التيسير المخول له بتفادى الحكم بالاخلاء مقتضاه المحكمة التى تنظر طلب الاخلاء للتكرار منوط بها دون غيرها التحقق من اساءة المستأجر لاستعمال هذه الرخصة بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة او قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل مؤداه لهذه المحكمة بحث توافر شروط الاخلاء فى الدعوى السابقة سواء صحة التكليف بالوفاء او وجود اجرة مستحقة غير متنازع فى مقدارها او شروط استحقاها ٠

(الطعن رقم ١١٢٣ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤ لم ينشر بعد)

الاجرة المستحقة على المستأجر ماهيتها م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تخلف المستأجر عن سداد القيمة الفعلية لاستهلاك المياه خضوعه لذات

احكام التأخر فى الأجرة م ٣٣ منه ٠

(الطعن رقم ١١٦٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤ لم ينشر بعد)

اذ كان المشرع قد استحدث بالتعديل الذى اورده بالفقرة (أ) من المادة ٢٣ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حكما يقضى بان على المحكمة ان تقضى بالاخلاء حتى ولو اوفى المستأجر للأجرة المتاخرة قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى متى تحقق لها تكرار امتناعه او تراخيه عن الوفاء بالأجرة بلا مبرر تقتنع به واورد هذا الحكم من بعد فى المادة ١/٣١ من القانون ٤٩ لسنة ٩٧٧ ثم فى المادة ١٨/ب من القانون الحالى رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وكانت هذه القوانين تسرى باثر فورى على المراكز القانونية القائمة التى استمرت حتى نفاذها ولا تنسحب على المراكز التى نشأت وانتهت قبل العمل بها بما مؤداه ان التأخير فى الوفاء بالأجرة الذى اقيمت به الدعوى وصدر الحكم فيها قبل العمل بتلك القوانين التى استحدثت التكرار فى التأخير فى الوفاء بالأجرة كسبب من اسباب الاخلاء لا تقوم به حالة التكرار الموجب للحكم بالاخلاء ولما كان الثابت من الاوراق ان التاخير السابق فى الوفاء بالاجرة قد اقيمت عنه الدعوى السابقة فى سنة ١٩٦٥ وصدر الحكم فيها بتاريخ ١٩٦٦/٣/١٧ اى قبل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ومن ثم لا تعد هذه الدعوى ضمن حالات التأخير التى يتوافر بها ركن التكرار فى خصوص الدعوى الراهنة ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد بذلك الحكم فانه يكون معيبا بالخطا فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٢٤١٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/١٤ لم ينشر بعد)

تكرار تأخير المستأجر فى الوفاء بالأجرة الموجبة لاخلائه من العين المؤجرة م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود به منع المستأجر الذى مرد على عدم الوفاء بالاجرة فى مواعيدها المرة تلو الاخرى من اساءة استعمال التيسير المخول له بتفادى الحكم بالاخلاء جواز تفاديه الحكم بالاخلاء اذا قدم مبررات مقبولة حالت بينه وبين ادائها علة ذلك٠

(الطعن رقم ٩٨٣٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٥ لم ينشر بعد)

حق المستأجر فى توقى الحكم باخلاء العين المؤجرة له شرطه سداده الأجرة المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعليه حتى اقفال باب المرافعة م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١٠

(الطعن رقم ٢٣٧٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٣ لم ينشر بعد)

النص فى المادة ١٨/ج من قانون ايجار الاماكن ١٣٦ لسنة ٨١- يدل على ان المشرع قد اشترط لتحقق سبب الاخلاء فى هذه الحالة ان يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغنائه عن حقه فى الانتفاع المقرر بعقد الايجار اما بتنازل عن هذا الحق بيعا او هبة و تأجيرا لهذا الحق الى الغير من باطنه او ان يكون ذلك باتخاذ تصرف لا تدع الظروف مجالا للشك فى انه استغنى عن هذا الحق بصفة نهائية اما عدا ذلك من التصرفات التى لا تعبر عن تخلى المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو نافذ ولازم مثل اشراك الغير فى النشاط او الايواء او

الاستضافة او اسناد الادارة فى العمل لوكيل او عامل فكل ذلك لا يتحقق به هذا السبب من اسباب الاخلاء ٠

(الطعنان رقما ١٢٦٦ ، ١٤٦٦ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/١٠ لم ينشر بعد)

تكرار التأخير فى الوفاء بالأجرة الموجب للاخلاء شرطه سبق استعمال المستاجر حقه فى توقى الحكم بالاخلاء بالسداد مقتضاه المحكمة التى تنظر طلب الاخلاء للتكرار منوط بها دون غيرها التحقق من اساءة المستأجر لاستعمال هذه الرخصة بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة او قبل تنفيذ حكم الطرد المستعجل مؤداه ، لهذه المحكمة بحث توافر شروط الاخلاء فى الدعوى الموضوعية السابقة سواء صحة التكليف بالوفاء او وجود اجرة غير متنازع فى مقدارها ٠

(الطعن رقم ١٨٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/١٠/٢٦ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بان العلاقة الايجارية نشأت بينه وبين مورث المطعون ضدهما قبل العمل باحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتحكمها م ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التى قصرت حق طلب الاخلاء للتأجير من الباطن على المالك دون المستاجر الاصلى قضاء الحكم المطعون فيه بالاخلاء استنادا الى ان تأجير حجرة النزاع رخصة للمستاجر الاصلى بمقتضى نص م ٤٠ المقضى بعدم دستوريتها خطأ ٠

(الطعن رقم ١٠٦٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/١/٧ لم ينشر بعد)

اخلاء المستأجر لاستعماله العين المؤجرة او سماحه باستعمالها بطريقة ضارة بسلامة المبنى م ١٨ /د ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه ثبوت

ذلك بحكم قضائى نهائى استخلاص الصلة بين اساءة استعمال المستأجر للمكان والضرر وحجمه وتأثيره على سلامة المبنى من اوراق الدعوى الصادر فيها ذلك الحكم واقع استقلال محكمة الموضوع بتقديره ٠

(الطعن رقم ٢٧١٨ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/١/١٥ لم ينشر بعد)

تكرار امتناع المستأجر او تأخره عن سداد الأجرة الموجب للحكم بالإخلاء ٠ شرطه ٠ سبق اقامة دعوى موضوعية او مستعجلة بالاخلاء وعدم اجابة المؤجر الى طلبه بالوفاء بالأجرة المتاخرة ابان نظرها م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ القضاء بعدم قبول الدعوى او رفضها لسبب اخر لا يتعلق بالوفاء بالأجرة ٠ اثره ٠ عدم صلاحيته لتوافر حالة التكرار مؤداه قرار شطب الدعوى يتحقق به التكرار ٠ شرطه ٠ تسجيل المحكمة قبل اصدار قرارها بالشطب توقى المستأجر الحكم بالاخلاء بسداده الاجرة المستحقة عليه والمصاريف والاتعاب وقبولها من المؤجر٠ علة ذلك ٠ ورود قرار الشطب مجردا وخلو الاوراق ومحاضر الجلسات مما يفيد توقى المستأجر حكم الاخلاء عدم اعتباره سابقة للتكرار مخالفة ذلك ٠ خطأ ٠

(الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/١/١٧ لم ينشر بعد)

حق المؤجر فى طلب اخلاء المكان المؤجر لعدم الوفاء بالأجرة م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ للمستأجر توقى الاخلاء بسداده الاجرة المستحقة وما فى حكمها وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات مغلية حتى اقفال باب المرافعة سواء امام محكمة اول درجة او امام

محكمة الاستئناف ٠

(الطعن رقم ٢٦٩٣ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٧ لم ينشر بعد)

تكرار تأخير المستأجر عن الوفاء بالأجرة الموجب لاخلائه من العين المؤجرة م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود به منع المستأجر الذى مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيدها المرة تلو الاخرى من اساءة استعمال التيسير المخول له بتفادى الحكم بالاخلاء جواز تفاديه الحكم بالاخلاء اذا قدم مبررات مقبولة حالت بينة وبين ادائها مؤداه ٠ وجوب تمحيص المحكمة لها وتقول كلمتها فيها ايجابا او سلبا وان تبين الدليل الذى اقتنعت به لرفض قبولها والا كان حكمها قاصرا ٠

(الطعن رقم ٢١٦٠ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٢/١٤ لم ينشر بعد)

دعوى الاخلاء للتكرار فى التأخير فى سداد الأجرة ٠ وجوب تحقق المحكمة من سبق استعمال المستأجر حقه فى توقى الاخلاء بالسداد بعد رفع الدعوى الموضوعية السابقة وبحث مبررات التأخير فى الدعوى المعروضة ، مؤداه للمحكمة بحث توافر شروط الاخلاء فيها سواء صحة التكليف بالوفاء او وجود اجرة غير متنازع فى مقدارها م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ٤٧٩ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٢/٢٦ لم ينشر بعد)

التكليف بالوفاء بالأجرة غير لازم لقبول دعوى الاخلاء لتكرار امتناع المستأجر او تأخره فى الوفاء بها م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠

(الطعن رقم ٢٣٩٤ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٤/١٨ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء للتأخير فى سدادها م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا لتضمنه اجرة غير مستحقة اثره ٠ عدم قبول الدعوى ٠ عدم بيان الأجرة المطالب بها فى التكليف او المطالبة باجرة تجاوز ما هو مستحق فعلا فى ذمة المستأجر اثره بطلان التكليف ٠

(الطعن رقم ٢٤٨ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢ لم ينشر بعد)

عقد الايجار المبرم لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى استمراره بعد وفاة المستاجر لصالح المستفيدين من ورثته مناطه استعمالهم العين فى ذات النشاط الذى كان يمارسه المستأجر طبقا للعقد حال حياته وقت وقوع الامتداد م ١ ، ٤ ، ٥ ق ٦ لسنة ١٩٩٧ والمواد ٢ ، ٤ ، ٧ من اللائحة التنفيذية للورثة تغيير النشاط شرطه الا يكون بقصد التحايل وعدم الاضرار بسلامة المبنى او شاغليه م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

(الطعن رقم ١٦٣٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٢٢ لم ينشر بعد)

اشراك المستأجر لاخرين معه فى النشاط الذى يباشره بالعين المؤجرة ٠ عدم اعتباره تخليا عن حقه فى الانتفاع بها تقديم المستأجر حقه الشخصى فى اجارة العين كحصة له ضمن مقومات شركة ، فسخها او تصفيتها اثره ٠ عودة العين الى مستأجرها الاصلى للانفراد بمنفعتها تخليه عن حقوقه فيها للغير ولو كان احد شركائه للمؤجر طلب اخلائه م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

(الطعن رقم ٨٨٠ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢ لم ينشر بعد)

اخلاء المستأجر لاستعمال المكان المؤجر او السماح باستعماله بالمخالفة لشروط الايجار المعقولة او الاضرار بمصلحة المؤجر م ٢٣ ق ٥٢ لسنة ٦٩ ٠ مناطه فى ظل العمل بق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الاضرار بمصلحة المؤجر م ٣١/ج منه صدور القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اثره تغيير سبب الاخلاء المنصوص عليه فى المادة المذكورة قصره على الاستعمال الضار بسلامة المبنى شرطه صدور حكم نهائى بذلك م ١٨ من القانون الاخير ٠

(الطعن رقم ١٥٣٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٦ لم ينشر بعد)

تكرار امتناع المستأجر او تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه شرطه سبق اقامة دعوى موضوعية بالاخلاء او مستعجلة بالطرد وتحقق المحكمة من توقيه الحكم بالاخلاء بسداد الأجرة المستحقة عليه والمصروفات والنفاقت الفعلية ٠

(الطعن رقم ٧٦٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٧ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالآجرة فى دعوى الاخلاء لتكرار التأخير فى سداد الاجرة غير لازم ٠ نعى الطاعن على الحكم المطعون فيه ببطلان هذا التكليف رغم عدم استناده اليه ٠ غير مقبول ٠

(الطعن رقم ٩٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٣٠ لم ينشر بعد)

تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة شرط اساسى لقبول دعوى الاخلاء لعدم سداد الأجرة م ١٨/ ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خلو الدعوى منه او وقوعه باطلا او تضمنه اجرة سبق الوفاء بها او غير قانونية او

صدوره ممن لا حق له فى توجيهه اثره عدم قبول الدعوى ٠ تعلق ذلك بالنظام العام ٠

(الطعن رقم ١١١٨ لسنة ٧٠ ق – جلسة ٢٠٠١/٦/١٧ لم ينشر بعد)

عدم ايراد المشرع بيانا لمبررات التأخير فى الوفاء بالأجرة المنصوص عليها فى المادة ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اثره اعمال المحاكم للنص المذكور وفقا لما يقتضيه العقل ونص المادة ١٥٧ مدنى مؤداه وقوع حادث استثنائى لم يكن فى وسع المستأجر دفعه او توقعه جعل وفائه بالأجرة مرهقا وليس مستحيلا اعتباره مبررا للتأخير فى الوفاء بها ٠

(الطعن رقم ١١٥٩ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٨ لم ينشر بعد)

اخلاء المستأجر لاساءة الاستعمال المكان المؤجر م ١٨/د ق ١٣٦ لسنة ٩٨١ شرطه صدور حكم نهائى قاطع فى ثبوت اساءة الاستعمال ٠ الحكم الصادر فى دعوى اثبات الحالة لا يعد كذلك ٠

(الطعن رقم ٧٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ لم ينشر بعد)

اخلاء العين المؤجرة لتغيير وجه استعمالها شرطه ثبوت الاضرار بالمبنى بحكم قضائى نهائى م ١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مؤداه للوارث تغيير النشاط الذى كان يمارسه مورثه بعد امتداد العقد اليه شرطه الا يكون التغيير بقصد التحايل على احكام القانون او يلحق ضررا بسلامة المبنى او شاغليه ٠

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ لم ينشر بعد)

الحكم بالاخلاء لاساءة الاستعمال باحدى الطرق المنصوص عليها فى المادة ١٨/د ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه صدور حكم قضائى نهائى بثبوت اساءة الاستعمال الحكم الجنائى المثبت لذلك وجوب ان يكون باتا ٠

(الطعن رقم ١٩٠٣ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٠ لم ينشر بعد)

دعوى اخلاء العقار للهدم الكلى بعد صيرورة قرار لجنة المنشآت الايلة للسقوط نهائيا عدم اتساع نطاقها لبحث ما يثيره ذوى الشأن من نزاع بخصوص بطلان القرار او سلامة العقار ٠

(الطعن رقم ٥٩١ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٢٤ لم ينشر بعد)

النص فى المادة ١٨/ د من قانون ايجار الاماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ جاء خلوا مما يتعارض مع المبادىء القانونية المقررة فى نصوص القانون المدنى ١٥٧ ، ١٦٦ ، ١٦٨ او يعفى القاضى من واجب اعمال سلطته التقديرية فى تقييم ما وقع من المستأجر من اخلال بشروط العقد وما اذا كان الفسخ هو الجزاء المناسب لهذه المخالفة ٠

(الطعن رقم ٢٠٧٧ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/١٠/٢٢ لم ينشر بعد)

النص فى المادة ١٨ ج من قانون ايجار الاماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – يدل على ان المشرع قد اشترط لتحقق سبب الاخلاء فى هذه الحالة ان يصدر من المستأجر تصرف لازم له يكشف عن استغنائه عن حقه فى الانتفاع المقرر بعقد الايجار اما بتنازله عن هذا الحق بيعا او هبة او تأجيرا لهذا الحق الى الغير من باطنه ، او ان يكون ذلك باتخاذ تصرف لا

تدع الظروف مجالا للشك فى انه استغنى عن هذا الحق بصفة نهائية ، اما ما عدا ذلك من التصرفات التى لا تعبر عن تخلى المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة على نحو نافذ ولازم مثل اشراك الغير فى النشاط او الايواء او الاستضافة او اسناد الادارة فى العمل لوكيل او عامل وغير ذلك من صور الانتفاع الاخرى بالعين المؤجرة التى قد تقتضيها الظروف الاقتصادية كالمشاركة البيعية التى املتها ظروف خصخصه القطاع العام او الاتفاق على عرض وتسويق منتجات الغير بالعين المؤجرة بواسطة عمال المستاجر الاصلى مما لا يكشف عن تخلى الاخير عن حقوقه المستمدة من عقد الايجار الى هذا الغير فكل ذلك لا يتحقق به هذا السبب من اسباب الاخلاء ، لما كان ذلك وكان الثابت من الاوراق ان الشركة الطاعنة تمسكت امام محكمة الموضوع بدرجتيها بان الرابطة القانونية بينها وبين الشركة المطعون ضدها الثانية هى عقد عرض وتسويق وليس تنازل عن الايجار او تأجير للعين من الباطن وكان الثابت من الأوراق ان الشركة المطعون ضدها الثانية تلتزم بمقتضى عقد العرض والتسويق المؤرخ / / بان تمد فرع الشركة الطاعنة بكميات كافية من منتجاتها من البضائع لعرضها وبيعها به بمعرفة عمال وموظفى الشركة الطاعنة ومن خلال اسمها التجارى وان تتم المحاسبة وفقا للبند الخامس منه كل ستة اشهر طبقا للمستندات والسجلات المعمول بها لدى الشركة الطاعنة وكان ذلك لا يعدو ان يكون وجها من اوجه الانتفاع بالعين المؤجرة ولا ينطوى على تنازل عن اجارتها او تأجيرا من الباطن ، واذ كان الحكم

المطعون فيه قد خالف هذا النظر واستدل على وقوع التأجير من الباطن من النص فى البندين الثانى والسابع من عقد الاتفاق على الترخيص للشركة المطعون ضدها الثانية بالاستعانة بعمالها وحقها فى اضافة ديكورات بالعين على نفقتها والنص فى العقد على المقابل النقدى السنوى المستحق للطاعنة كعمولة ملتفتا عن باقى عبارات وبنود الاتفاق باعتبارها وحدة متصلة ومتماسكة والتى لا تنبىء فى مجموعها -= لما سلف البيان - عن تخلى الشركة الطاعنة نهائيا عن حقها فى الانتفاع بالعين المؤجرة بالنزول عنه او تأجيره من الباطن فانه يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ١٥٠٢ لسنة ٧١ ق جلسة ٢٠٠٢/٤/١٨ لم ينشر بعد)

اذ كان المشرع قد وضع قاعدة عامة مستحدثة بالمادة ١٨/ د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هى ضرورة صدور حكم قضائى نهائى لاثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء ، وقد استهدف من ذلك تضييق حالات طلب الاخلاء للضرر وحصرها فى الحالات التى يصدر فيها حكم نهائى واقام على ذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر ، فلا تملك محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر ، وليس للخصوم اثباته او نفيه وهو ما ينسحب ايضا على حالة تغيير المستاجر استعمال المكان المؤجر الى غير اغراض السكنى المنصوص عليها فى المادة ١٩ من القانون سالف الذكر متى ترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق ضرر بالعين المؤجرة لاتحاد العلة فى الحالتين ، وللمؤجر طلب الاخلاء فى هذه الحالة متى حصل على حكم قضائى نهائى يثبت فيه ان تغيير

المستاجر استعمال العين المؤجرة الحق ضررا بالمبنى ، ولا ينال من ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند استعمال العين الى غير غرض السكنى ، لعدم صلاحية ذلك القضاء فى حد ذاته لترتيب الاخلاء كجزاء على عدم حصول المستاجر على تلك الموافقة قبل التغيير مستحدثا سببا جديدا لاسباب الاخلاء التى وردت على سبيل الحصر ٠

(الطعن رقم ٤٠٤٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠٣/٢/٢٣ لم ينشر بعد)

اذ كانت المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت صراحة على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر لو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية أ ٠٠٠ ب-٠٠٠ ج-٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين الى غير اغراض السكنى ، ويقتصر اثره على انعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك الى استحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها ان مجرد تغيير استعمال العين سببا جديدا للاخلاء ٠٠ وانما

تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد فى نص الفقرة د من المادة ١٨ السالفة البيان من شروط وضوابط ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب الى القول بان حكم الدستورية (انشا حقا للمؤجر فى طلب اخلاء العين التى تم تغيير استعمالها بغير موافقته) فانه يكون قد خالف القانون واخطا فى تطبيقه ٠

(الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٣/٣/٢٤ لم ينشر بعد)

اذ كانت المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت صراحة على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر لو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسابب الاتية أ ٠٠٠ ب-٠٠٠ ج-٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين الى غير اغراض السكنى ، ويقتصر اثره على انعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك الى استحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها ان مجرد تغيير استعمال العين سببا جديدا للاخلاء ٠٠ وانما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد فى نص الفقرة د من المادة ١٨ السالفة البيان من شروط وضوابط ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ورتب على القضاء بعدم دستورية النص سالف الذكر وجوب

الاخلاء لمجرد تغيير استعمال العين دون موافقة المؤجر رغم انه لا خلاف بين طرفى النزاع على عدم توافر شروط اعمال نص الفقرة د من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه ٠

(الطعن رقم ٢٢٧٦ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٣ لم ينشر بعد)

تكرار امتناع المستاجر او تاخره عن سداد الاجرة الموجب للحكم بالاخلاء م ١٨/ ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه سبق اقامة دعوى موضوعية او مستعجلة بالاخلاء واستقرارها بحكم نهائى بعد اجابة المؤجر الى طلبه للوفاء بالأجرة المتاخرة اثناء نظرها القضاء بعدم قبول الدعوى او ترك الخصومه اثره عدم صلاحيته لتوفر حالة التكرار ٠

(الطعن رقم ٢٥٩١ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٥ لم ينشر بعد)

الاماكن المؤجرة مفروشة استثناؤها من احكام الامتداد القانونى خضوعها لحكم المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بصدد تحديد اسباب الاخلاء مؤدى ذلك وجوب تكليف المستأجر بالوفاء خلال المدة المحددة ٠

(الطعن رقم ٢٦٣٦ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٥/١/٦ لم ينشر بعد)

اشراك المستأخر لاخر معه فى النشاط التجارى الذى يباشره بالعين المؤجرة ، عدم اعتباره تخليا عن حقه فى الانتفاع بها ، اتفاق الشركاء على فسخ الشركة وتصفيتها ٠ اثره وجوب عودة العين الى

مستاجرها الاصلى للانفراد بمنفعتها تخليه عن حقوقه فيها للغير ولو كان الغير احد شركائه للمؤجر طلب اخلائه م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١)

(الطعن رقم ٤٨٧٢ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠٥/١/٦ لم ينشر بعد)

الاخلاء للتأجير من الباطن او التنازل او الترك م ١٨/ج ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه صدور تصرف من المستاجر نافذ ولازم له يكشف عن تخليه عن حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة بتنازله عنه للغير من الباطن او باتخاذه تصرفا لا تدع ظروف الحال شكا فى انصراف قصده الى الاستغناء عنه نهائيا مؤداه الايواء والاستضافة واشراك الغير فى النشاط او توكيله فى ادارة العمل ٠ لا تعد كذلك ٠

(الطعن رقم ٩٢٥ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢ لم ينشر بعد)

تكرار تأخر المستأجر فى الوفاء بالأجرة الموجب لاخلائه من العين المؤجرة م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود به منع المستأجر الذى مرد على عدم الوفاء بالأجرة فى مواعيدها المرة تلو الاخرى من اساءة استعمال التيسير المخول له بتفادى الحكم بالاخلاء جواز تفاديه الحكم بالاخلاء اذا ما قدم مبررات مقبولة حالت بينه وبين ادائها ، علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٣١٠٩ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٣/١٦ لم ينشر بعد)

اذ كانت المصاريف التى اشار اليها نص المادة ١٨/ب سالفة البيان يدخل فى مضمونها رسم الدعوى المرفوعة الذى يسدده المدعى لقلم الكتاب عملا بالمادة ٦٥ من قانون المرافعات وكذلك رسم التكليف

بالوفاء ۰۰۰ وثابت باوراق الدعوى ما يفيد سداد المدعى لها ومن ثم يتعين سداد مقابلها حتى يتوقى المستأجر الحكم بالاخلاء وهى فى ذلك تختلف عن المصاريف الفعلية التى يتعين على المؤجر تقديم الدليل على ما تكبده منهاويخضع هذا الدليل لتقدير المحكمة كاتعاب المحامين لماكان ذلك وكان البين من انذار العرض المؤرخ ٢٠٠٤/١/١١ ان المطعون ضدها قد عرضت الاجرة المستحقة عن المدة من ٢٠٠٤/١/١ حتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ ودون اى مبالغ اخرى من مصاريف او نفقات فعليه وكان الحكم المطعون فيه قد اعتد بهذا الوفاء واعتبره مبرئا لذمة المطعون ضدها على سند من ان الطاعنة لم تتحفظ على اية مطالبات اخرى فيكون قد اغفل المصاريف الرسمية الثابتة باوراق الدعوى وهى رسم الدعوى والتكليف بالوفاء والتمغات الرسمية ورسم الميكروفيلم باعتبارها – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – انها تدخل ضمن ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية مما يعيبه ٠

(الطعن رقم ١٤٨٣ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٠ لم ينشر بعد)

اخلاء المستأجر لاساءة استعمال المكان المؤجر م ٢/١٨ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه صدور حكم نهائى قاطع فى ثبوت اساءة الاستعمال ٠ الحكم الصادر فى الدعوى اثبات الحالة لا يعد كذلك علة ذلك ٠

(الطعن رقم ١٤١٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٢٥ لم ينشر بعد)

تكرار امتناع المستأجر او تاخره عن الوفاء بالاجرة الموجب لاخلائه م ١٨/ب ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المقصود به ثبوت مرده على عدم

الوفاء بها فى مواعيدها المرة تلو الاخرى قيام المستاجر بسداد الاجرة قبل قفل باب المرافعةفى الدعوى لا يغنى عنه وجوب الحكم بالاخلاء ما لم يقدم مبررات لهذا التأخير تقدرها المحكمة ٠

(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٧٤ ق جلسة٢٠٠٥/٦/٨ لم ينشر بعد)

المقرر ان البين من استقراء المراحل التشريعية التى مرت بها قوانين ايجار الاماكن ارقام ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان المشرع قد قيد حق المؤجر فى طلب انهاء او فسخ عقد الايجار الا لاحد الاسباب المبينة بتلك القوانين والتى وردت فيها على سبيل الحصر لا على سبيل البيان وهو حصر املته اعتبارات النظام العام واوجب المشرع فى بعض اسباب الاخلاء وهو استعمال المكان المؤجر او السماح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او الصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ان تكون ثابتة بحكم قضائى نهائى للتيقن من ثبوت وقوع المخالفة ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بفسخ عقد ايجار العين محل النزاع واخلائها على سند من قيام الطاعن بتغيير استعمالها الى مزرعة دواجن حسبما ثبت من محضر الامن الصناعى فى حين ان الاوراق قد خلت من صدور حكم قضائى نهائىبثبوت استعمال المذكور العين بطريقة ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة – وهو ما لا يغير منه صدور الحكم فى الجنحة ٠٠٠ لسنة ٠٠٠٠ جنح اول اسيوط بادارة الطاعن محلا بدون ترخيص – الذى لا يفيد بذاته الاستعمال الضار –

فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب المتعلق بالنظام العام ٠

(الطعن رقم ١٣٤٩ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٠٠٥/٦/٨ لم ينشر بعد)

مادة ١٩

في الاحوال التي يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير اغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة :

١ - ٢٠٠٪ للمبانى قبل اول يناير ١٩٤٤ ٠

٢ - ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ٠

٣ - ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ٠

٤ - ٥٠٪ للمبانتى المنشأة او التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧.

٥ - وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها ٠

ويشترط الا يترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق ضرر بالمبنى او بشاغليه ٠

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

التطبيقات القضائية

اذ كانت المادة الاولى من القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشأت الطبية المعمول به من ١٩٨١/٩/٢٦ تنص على ان تعتبر منشأة طبية كل مكان اعد للكشف على المرضى او علاجهم او تمريضهم او اقامة الناقهين وتشمل ما يأتى : أ- العيادة الخاصة وهى كل منشاة يملكها او يستأجرها او يديرها طبيب ٠٠٠ كما تنص المادة الخامسة منه على انه " لا ينتهى عقد ايجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر او تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال ويجوز له ولورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة وفى جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين " مما مفاده وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ان لمستأجر المنشأة الطبية ولورثته من بعده التنازل عنها فى اى وقت لطبيب وينتج هذا التنازل اثره فى حق المؤجر فيظل عقد ايجار المنشاة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجر اذ حرص المشرع على الابقاء على المنشآت الطبية حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها او تنازله عنها - لكى تستمر فى اداء الخدمات الطبية للمواطنين وهو اعتبار متعلق بالنظام العام لتجريم

مخالفته بنص المادة ١٦ من القانون ذاته وكان مؤدى ذلك ان ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الاحكام الحق فى تأجير هذا المكان من باطنهم الى الغير لاستعماله فى نشاط اخر دون اذن كتابى صريح من المالك وكان نص المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا يغير من هذا النظر ٠ كما لا يغير منه انه قضى لهم ضد المالك قبل ذلك باستمرار انتفاعهم بتلك العين خلفا لمورثهم ٠

(الطعن رقم ١٢٦٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٥)

النص فى المادتين ١٨ ، ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – مؤداه ان الشارع وضع قاعدة عامة مستحدثة فى المادة ١٨ فقرة (د) من القانون المذكور هى ضرورة صدور حكم قضائى نهائى لاثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء ، وقد استهدف الشارع من ذلك تضييق حالات طلب الاخلاء للضرر وحصرها فى الحالات التى يصدر فيها حكم قضائى نهائى واقام بذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر فلا تملك محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر وليس للخصوم اثباته ونفيه ، وهو ما ينسحب ايضا على حالة تغيير المستأجر استعمال المكان المؤجر الى غير اغراض السكنى المنصوص عليها فى المادة ١٩ من القانون سالف الذكر ، متى ترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق الضرر بالعين المؤجرة لاتحاد العلة فى الحالتين وللمؤجر طلب الاخلاء فى هذه الحالة متى حصل على حكم قضائى نهائى ثبت فيه ان تغيير

المستأجر للعين المؤجرة الحق ضررا بالمبنى •

(الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٩)

النص فى المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان المشرع اجاز لمستأجر العين المؤجرة لغرض السكنى - تغيير استعمالها الى غير هذا الغرض بشرط الا يترتب على هذا التغيير سواء كان كليا او جزئيا الحاق ضرر بالمبنى او بشاغليه ، على ان يحصل المؤجر على زيادة فى الأجرة القانونية طبقا للنسب التى حددها النص ، اما اذا ترتب على تغيير استعمال العين الى غير غرض السكنى ضرر بالمبنى أو بشاغليه فانه يجوز للمؤجر دون الشاغلين طلب اخلاء المكان المؤجر متى ثبت هذا الضرر بموجب حكم نهائى طبقا لنص المادة ١٨/د من ذات القانون •

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٢)

لما كان الثابت ان المستأجر الاصلى لعين النزاع المرحوم (٠٠) قد استأجرها بموجب عقد ايجار مؤرخ ١٩٨٢/٥/١ بقصد استعمالها سكنا وقد تمسك الطاعن امام محكمة الموضوع بانه قد شارك المستاجر الاصلى لهذه العين قبل وفاته فى شركة واقع لانتاج وتوزيع الافلام السينمائية واتخذت عين النزاع مقرا لها ، وقدم سندا لدفاعه عقد شركة مؤرخ ١٩٨٣/٣/٢٢ الثابت التاريخ فى ١٩٨٤/٧/٢٠ - تاريخ وفاة المستأجر - مما يفيد ان المستأجر غير الغرض من استعمال عين النزاع الى غير اغراض السكنى ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد ايد الحكم

الابتدائى واقام قضاءه على مجرد القول بان المحكمة قضت بجلسة ١٩٩٣/٣/٨ برفض الطعن بالتزوير وبصحة عقد الايجار المؤرخ ١٩٨٢/٥/١ والذى ثبت منه ان المستأجر الاصلى لعين النزاع كان يستغلها للسكن الخاص ورتب على ذلك رفض الطلب العارض للطاعن واخلاء الشقة محل النزاع لانتهاء عقدها بوفاة المستأجرولم يعول على عقد المشاركة المشار اليه ، فانه بهذا يكون قد خالف القانون واخطا فى تطبيقه واذ حجبة هذا الخطأ عن بحث دفاع الطاعن الجوهرى من وجود عقد مشاركة بينه وبين المستأجر الاصلى للعين مؤرخ ١٩٨٣/٣/٢٢ بعد تغيير وجه استعمال العين لغير اغراض السكنى استعمالا للحق المخول بموجب نص المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قبل وفاة المستأجر الاصلى واغفاله مستندات الطاعن رغم ما لها من دولالة مؤثرة فى الدعوى فانه يكون معيبا بالقصور وفساد الاستدلال بما يوجب نقض الحكم المطعون فيه ٠

(الطعن رقم ٨٦٢٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥)

المبنى المؤجر لغير اغراض السكنى – وضع المشرع بشأنها نص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تقضى بزيادة اجرتها على الوجه المبين بهذا النص ، اما المبانى التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير اغراض السكنى فقد وضع المشرع بشأنها نص المادة ١٩ من هذا القانون تقضى بزيادة اجرتها على الوجه المبين بهذا النص القانونى ثم نصت المادة ٢٧ من ذات القانون على ان تعامل فى تطبيق احكام هذا

القانون معاملة المباني المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة في اغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجاري او الصناعي او المهني الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية ، فان مؤدى هذا النص ان يسرى حكمه على ما جاء بنص المادة ٧ ، والمادة ١٩ من ذات القانون على حد سواء ، ولما كانت المحكمة الدستورية العليا في حكم سابق لها في القضية رقم ٢١ لسنة ٧ ق دستورية الصادر بجلسة ١٩٨٩/٤/٢٩ قضت بعدم دستورية المادة ٢٧ بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة بالنسبة للأماكن المحددة بها واذ قضت المحكمة الدستورية العليا في القضية رقم ١٣٧ لسنة ١٨ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٨/٢/٧ بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وذلك بالنسبة لما تضمنته المادة ١٩ من ذات القانون ومن استثناء الاماكن المستعملة في اغراض لا تدخل في نطاق النشاط التجلاري او الصناعي او المهني الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ١٩ من زيادة الأجرة وقد نشر هذا الحكم بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٨ في ١٩٩٨/٢/١٩ ومن ثم اصبح هذا النص القانوني في تلك الخصوصية والمحكوم بعدم دستوريته لا يجوز تطبيقه اذ ان هذا القضاء واجب التطبيق على جميع المنازعات التي تخضع لتطبيق هذا النص القانوني مادام الحكم بعدم الدستورية قد لحق الدعوى قبل ان يصدر فيها حكم بات وهذا الامر

متعلق بالنظام العام ويتعين على محكمة النقض اعماله من تلقاء نفسها كما يجوز اثارته لاول مرة وذلك باعتبارها من المحاكم التى عنتها المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ولا يجوز التحدى فى هذا الخصوص بان سلطة محكمة النقض قاصرة على مراقبة صحة تطبيق القوانين اذ ان مطابقة النص القانونى للقواعد الدستورية هو ايضا من مسائل القانون ويتعين ان تكون الشرعية الدستورية متكاملة حلقاتها وان تكون لاحكام الدستور الصدارة على مادونها فى المرتبة اذ لا يسوغ القول بصحة تطبيق محكمة الموضوع لنص قانونى وهو مخالف للدستور وحكمت المحكمة الدستورية بعدم دستوريته ٠

(الطعن رقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٧)

اذ قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بايجار الاماكن فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك على تغيير المستأجر استعمال العين الى غير اغراض السكنى – والمنشور بالجريدة الرسمية فى ٢٠٠٠/٣/٢٠ العدد ١١ مما مؤداه الرجوع الى احكام القانون المدنى لخلو احكام القانون الخاص من تنظيم مثل هذه الحالة ٠

(الطعن رقم ٤١٥٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٣/١/٢٩ لم ينشر بعد)

اذ كان المشرع قد وضع قاعدة عامة مستحدثة بالمادة ١٨/د من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ هى ضرورة صدور حكم قضائى نهائى لاثبات الاستعمال ال١١ر بسلامة المبنى كسبب للاخلاء ، وقد استهدف من ذلك تضييق حالات طلب الاخلاء للضرر وحصرها فى الحالات التى يصدر فيها حكم نهائى واقام على ذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر ، فلا تملك محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر : وليس للخصوم اثباته او نفيه وهو ما ينسحب ايضا على حالة تغيير المستأجر استعمال المكان المؤجر الى غير اغراض السكنى المنصوص عليها فى الماة ١٩ من القانون سالف الذكر متى ترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق ضرر بالعين المؤجرة لاتحاد العلة فى الحالتين ، وللمؤجر طلب الاخلاء فى هذه الحالة متى حصل على حكم قضائى نهائى يثبت فيه ان تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة الحق ضررا بالمبنى ، ولا ينال من ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند استعمال العين الى غير غرض السكنى ، لعدم صلاحية ذلك القضاء فى حد ذاته لترتيب الاخلاء كجزاء على عدم حصول المستأجر على تلك الموافقة قبل التغيير مستحدثا سببا جديدا لاسباب الاخلاء التى وردت على سبيل الحصر ٠

(الطعن رقم ٤٠٤٧ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠٣/٢/٢٣ لم ينشر بعد)

اذ كانت المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت صراحة على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر لو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد لاسباب الاتية أ-٠٠٠ ب-٠٠٠ ج-٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين الى غير اغراض السكنى يقتصر اثره على اعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك الى استحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها ان مجرد تغيير استعمال العين سببا جديدا للاخلاء ٠٠ وانما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد فى نص الفقرة (د) من المادة ١٨ السالفة البيان من شروط وضوابط ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب الى القول بان حكم الدستورية (انشا حقا للمؤجر فى طلب اخلاء العين التى تم تغيير استعمالها بغير موافقته) فانه يكون قد خالف القانون واخطا فى تطبيقه ٠

(الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٣/٣/٢٤ لم ينشر بعد)

اذ كانت المادة ١٨ من قانون ايجار الاماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد نصت صراحة على انه " لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان المؤجر لو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد لاسباب الاتية أ-٠٠٠

ب-٠٠٠ ج-٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ، وكان الحكم بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ١٩ من ذلك القانون فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير المستأجر استعمال العين الى غير اغراض السكنى يقتصر اثره على اعدام هذا النص ولا يجاوز ذلك الى استحداث قاعدة قانونية جديدة حاصلها ان مجرد تغيير استعمال العين سببا جديدا للاخلاء ٠٠ وانما تبقى هذه الواقعة محكومة بما ورد فى نص الفقرة (د) من المادة ١٨ السالفة البيان من شروط وضوابط ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذاالنظر ورتب على القضاء بعدم دستورية النص سالف الذكر وجوب الاخلاء لمجرد تغيير استعمال العين دون موافقة المؤجر رغم انه لا خلاف بين طرفى النزاع على عدم توافر شروط اعمال نص الفقرة د من المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه٠

(الطعن رقم ٢٢٧٦ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٣/٦/ ٢٠٠٣ لم ينشر بعد)

النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان" لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد الاسباب الاتية ٠٠٠٠ د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة

او ضارة لسلامة المبنى ... والنص فى المادة ٣/١٩ على انه فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير اغراض السكنى .. ويشترط الا يترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق ضرر بالمبنى او بشاغليه وهو ما يتأدى منه ان الشارع وضع قاعدة عامة مستحدثة فى المادة ١٨ من القانون المذكور هى ضرورة صدور حكم قضائى نهائى لاثبات الاستعمال الضار بسلامة المبنى كسبب للاخلاء وقد استهدف الشارع من ذلك تضييق حالات طلب الاخلاء للضرر وحصرها فى الحالات التى يصدر فيها حكم قضائى نهائى واقام بذلك قرينة قضائية على حدوث الضرر فلا تملك معه محكمة الموضوع سلطة تقدير الضرر وليس للخصوم اثباته او نفيه وهو ما ينسحب ايضا فى حالة تغيير المستأجر استعماا المكان المؤجر الى غير اغرض السكنى المنصوص عليها فى المادة ٣/١٩/ سالفة الذكر متى ترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق ضرر بالعين المؤجرة لاتحاد العلة فى الحالتين ، وللمؤجر طلب الاخلاء فى هذه الحالة متى حصل على حكم نهائى يثبت فيه ان تغيير المستأجر العين المؤجرة الحق ضررا بالمبنى او بشاغليه ، ولا ينال من ذلك قضاء المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى رقم ١٤٤ لسنة ٢٠ ق دستورية بتاريخ ٢٠٠٠/٣/٤ بعدم دستورية نص الفقرة الاولى من المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما انطوى عليه من عدم اشتراط موافقة المالك عند تغيير استعمال العين لغير اغراض السكنى لعدم صلاحية ذلك القضاء فى حد ذاته لترتيب الاخلاء كجزاء على عدم

حصول المستأجر على تلك الموافقة قبل التغيير مستحدثا سببا جديدا لاسباب الاخلاء التى وردت على سبيل الحصر ٠

(الطعن رقم ١٠٦٤ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/١٢/١٨ لم ينشر بعد)

الحكم القضائى النهائى المثبت لاستعمال العين المؤجرة بصورة اضرت بسلامة المبنى لا يقيد السلطة التقديرية للقاضى فى الاستجابة لطلب الاخلاء او رفضه وفق ظروف كل حالة وملابساتها علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٨٧١ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧ لم ينشر بعد)

للمستأجر تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير اغراض السكنى مقابل زيادة الاجرة طبقا لنص المادة ١٩ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه ٠ الا يترتب عليه ضرر بالمبنى او شاغليه تغيير الغرض من غير المستأجر اعتباره تنازلا فى صورة تغيير النشاط اثره حق المؤجر فى طلب الاخلاء ٠

(الطعن رقم ١٣١٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٠٠٥/٤/٢٠ لم ينشر بعد)

مادة ٢٠

يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية او المؤجرة لغير اغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين ٠

وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع الثمن مخصوما منه نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان وبانقضاء ذلك الاجل يجوز للمستأجر ان يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بان يؤدى للمالك مباشرة نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها ٠

التطبيقات القضائية

وحيث ان النعى بهذه الاسباب ايا كان وجه الراى فيه قد اضحى غير منتج بعد صدور القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ بشأن اصدار قانون المحاماة المعمول به اعتبارا من ١٩٨٣/١/١ اذ ان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٥٥ منه على انه استثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى او لورثته التنازل عن حق ايجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة او حرفة غير مقلقة للراحة او ضارة بالصحة ، يدل على ان المحامى ولورثته من بعده التنازل عن ايجار مكتبه فى الحالات الواردة بالنص ، وينتج هذا التنازل اثره فى حق المؤجر فيظل عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل له ، واذ

كان حكم النص فى المادة ٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ امرا ومتعلقا بالنظام العام باعتباره من احكام قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية فانه يسرى باثر مباشر وفورى من تاريخ العمل به على المراكز القانونية القائمة ولو كانت ناشئة فى تاريخ سابق على نفاذه لما كان ذلك ، وكان الثابت ان المستأجر المتنازل عن شقة النزاع يعمل محاميا ، فانه عملا باحكام الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من القانون ١٧ لسنة ١٩٨٣ سالفة الذكر يضحى التنازل الصادر منه عن ايجار هذه الشقة للمطعون عليه الاول - المحامى - بمناسبة شرائه مكتب المحاماة الذى اعده فيها المستأجر تنازلا مشروعا وصحيحا فى نظر القانون رغم عدم الاذن الكتابى به من المؤجر الطاعن ، وبالتالى لا يصلح سببا للحكم باخلاء عين النزاع، وهو ما سوف تلتزم به محكمة الاستئناف مكررة به من جديد قضاءها بالحكم المطعون فيه اذا ما نقض واحيلت اليها الدعوى : ومن ثم فان النعى على الحكم المطعون فى هذا الصدد لا تتحقق به للطاعن الا مصلحة نظرية بحتة هى لا تصلح اساسا للطعن ٠

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٦ س ٣٥ ص ١٣٢٦)

اذ كان البين من الاوراق ان المطعون ضدهما الاولين - المؤجرين - اقاما الدعومى بطلب فسخ عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٨/١٢/٣٠ المبرم مع المستأجر الاصلى واخلاء عين النزاع استنادا الى التنازل عن الاجارة الصادر منه الى الطاعن قد تم دون اتباع الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة

١٩٨١ مما يترتب عليه بطلان التنازل المذكور وفقا لما تقضى به المادة ٢٥ من ذات القانون ، ومن ثم فان ابطال التنازل انف البيان يكون امرا معروضا على محكمة الموضوع باعتباره سببا لطلب الفسخ المطروح عليها٠

(الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٨/٢/١٠)

اعطى المشرع للمالك حق شراء العين المؤجرة بنص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ٩٨١ ونص على احقية المالك بان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن المبيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال كما اعطى له ايضا الحق فى شراء العين اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة – ما بها من منقولات ايداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الايجار وتسليم العين اليه ، وعلى ان يقوم بابداء رغبته فى ذلك خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ، مما مقتضاه انه متى اتبع المالك هذه الاجراءات غير متجاوز الميعاد الذى حدده القانون فانه يحق له شراء العين دون حاجة الى قبول المستأجر بالبيع له، ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذى رسمه القانون باعلان على يد محضر ، ولا يكفى مجرد اعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الاعلان الذى هدف اليه المشرع ، وهو تمكين المالك من ابداء الرغبة وايداع نصف الثمن قبل اتمام البيع ذلك ان هذا الاجراء مقرر لمصلحة المالك

الخاصة حتى يتمكن من استعمال حقه فى شراء العين ولا يتعلق هذا الاجراء بالنظام العام الذى يرمى الى حماية المصلحة العليا للمجتمع ، ولذلك فانه يحق للمالك التنازل عنه بحيث اذا علم بمقدار الثمن الذى تم به البيع ايا كانت وسيلته فى ذلك قبل ان يخطره به المستأجر بوجه رسمى فلا يحول عدم اعلانه دون حقه فى المبادرة بابداء رغبته فى الشراء وايداع الثمن خزينة المحكمة المختصة غير مقيد بميعاد معين طالما ان الميعاد المنصوص عليه قانونا لم يكن قد بدأ فى السريان ٠

(الطعن رقم ٦٠٠ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٧)

النص فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن – على انه " لا يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى لا يجوز له فيها بيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية او االمؤجرة لغير اغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين ، وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ، ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع الثمن مخصوما منه نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان ، وبانقضاء ذلك الاجل يجوز للمستأجر ان يبيع لغير المالك مع الزام المشترى بان يؤدى للمالك مباشرة نسبة ال ٥٠٪

المشار اليها والنص فى المادة ٢٥ من ذات القانون على انه " يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون والقوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر يدل على ان المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا فى حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة وهو ما نص عليه صراحة فى عنوان البند الثانى من القانون المذكور بقوله :" فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية – وهى لا ريب اعتبارات تتعلق بنظام المجتمع الاساسى وسلامة الاجتماعى " فاعطى للمالك الحق فى ان يقتسم مع المستأجر الاصلى قيمة ما يجلبه الاخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك والتنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك التصرف ونص على احقية المالك بان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال ، كما اعطى له ايضا الحق فى شراء العين اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقد ان خزانه المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات ايداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الايجار وتسليم العين اليه على ان يقوم بابداء رغبته فى ذلك خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذى رسمه القانون باعلان على يد محضر ولا يكفى مجرد اعلانه

بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الاعلان الذى هدف اليه المشرع ٠ كما ابطل كل شرط او اتفاق يخالف ما تقدم ، واذ كان هذا القانون لاحقا فى صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ منه سالفة الاشارة عاما مطلقا فانه يسرى على كافة الحالات التى يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية والمؤجرة لغير اغراض السكنى بما فى ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى استند فى الشروط المنصوص عليها فى المادة الخامسة من القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك اعمالا لعموم النص واطلاقه اذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص ووصولا لتحقيق ما هدف اليه المشرع وابتغاه منه ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/١١/٢٨)

النص فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن والنص فى المادة ٢٥ من ذات القانون – يدل على ان المشرع استحدث حلا عادلا عن تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا فى حق المؤجر وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة، وهو ما نص عليه صراحة فى عنوان النبد الثانى من القانون المذكور بقوله " فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية " – وهى لا ريب اعتبارات تتعلق بنظام المجتمع الاساسى وسلامة الاجتماعى ،

فاعطى للمالك الحق فى ان يقتسم مع المستاجر الاصلى قيمة ما يجنسه الاخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك والتنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك التصرف ، ونص على احقية المالك بان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال ، كما اعطى له ايضا الحق فى شراء العين اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات ايداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الايجار وتسليم العين اليه على ان يقوم بابداء رغبته فى ذلك خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذى رسمه القانون باعلان على يد محضر ولا يكفى مجرد اعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرق من الاعلان الذى هدف اليه المشرع كما ابطل كل شرط واتفاق يخالف ما تقدم .

(الطعن رقم ٩٧ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٥)

الاصل ان القانون يسرى باثر فورى على المراكز القانونية التى تتكون بعد نفاذه سواء فى نشاتها او فى انتاجها اثارها او انقضائها وهو لا يسرى على الماضى فالمراكز القانونية التى نشأت واكتملت فور تحقق سببها قبل نفاذ القانون الجديد كالميراث تخضع للقانون الذى حصلت فى ظله ، اما المراكز القانونية التى تنشأ وتكتمل خلال الفترة تمتد فى الزمان فان القانون القديم يحكم العناصر والاثار التى تتحقق فى ظله فى

حين يحكم القانون الجديد العناصر والاثار التى تتم بعد نفاذه ، ولئن كانت المراكز القانونية الاتفاقية تظل خاضعة للقانون الذى نشأت فى ظله باعتبار انه تعبير عن ارادة ذوى الشأن فى نشوئها او فى اثارها او فى انقضائها الا ان هذا امر مشروط بالا يكون القانون الجديد قد اخضع المراكز القانونية سالفة البيان لقواعد امرة فحينئذ يطبق القانون الجديد فورا على ما لم يكن قد اكتمل من هذه المرؤاكز وعلى اثار هذه المراكز الحاضرة والمستقبلة كما يحكم انقضاءها ، لما كان ذلك وكان الطاعن لا ينازع فى حصول بيع المستأجر للمتجر محل النزاع بتاريخ ١٩٨١/٧/١٩ اى قبل نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به من ١٩٨١/٧/٣١ فانه ما استحدثه القانون الاخير فى المادة ٢٠ منه من احقية المالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز فيها بيع المتجر الحصول على نصف ثمن البيع ، وما اوجبه المشرع بهذا النص على المستأجر من التزامات ، ومنها ضرورة اعلانه المالك على يد محضر بثمن البيع قبل ابرامه الاتفاق يكون غير واجب التطبيق على واقعة البيع محل النزاع التى تمت واستقرت مراكز اطرافها فى تاريخ البيع الحاصل فى ١٩٨١/٧/١٩ قبل سريان القانون المشار اليه ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه لا يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون ويضحى النعى عليه بذلك على غير اساس ٠

(الطعن رقم ١٠١٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/٢٣)

حق المالك المقرر بنص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨٤١ فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع العين المؤجرة بالجدك او التنازل عن حق الانتفاع بها لم يقصره المشرع على البيوع الاختيارية ، وانما يشمل البيوع الجبرية ، اى سواء تم البيع بارادة المستأجر ، واختياره او رغما عنه ، وذلك انه اذا كان لداتنى هذا المستاجر التنفيذ على امواله وممتلكاته جبرا عنه ، وبالمزاد العلنى استيفاء لدينهم فانه ليس له ان يستوفوا من حصيلة هذا البيع اكثر مما لمدينهم من حقوق ،ولا ينال من ذلك ان المشرع قد رسم اجراءات معينة لحصول المالك على الحق المخول له بالمادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على النحو سالف البيان ، اذ ان هذه الاجراءات ليس من شأنها التاثير على اصل الحق المقرر له فى استئداء نصف ثمن البيع او مقابل التنازل انما هى تتعلق بكيفية استئداء هذا الحق ، وهو امر يمكن تحققه حتى فى حالة البيع بالمزاد العلنى ، وذلك بان يتم اخطاره بمكان وزمان هذا البيع حتى الاشتراك فى المزاد ، واسترداد منفعة العين المؤجرة اذا ما رغب فى ذلك ، والا اقتصر حقه على الحصول على النسبة المقررة له قانونا هذا الى ان القول بقصر حكم المادة ٢٠ المشار اليها على حالات البيع الاختيارى التى تتم بارادة المستأجر دون البيع الجبرى من شانه ان يفتح باب التحايل على احكام القانون باستهداف اغماط حق المالك ، كما انه يجعل المستأجر المماطل الذى يتقاعس عن سداد ديونه فى وضع افضل من غيره وهو امر لا يمكن التسليم به او

القول بجوازه ٠

(الطعن رقم ٢٧١٧ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٠)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة – ان من الاصول الدستورية المقررة ان النص التشريعى لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقضى القانون خروجا على هذا الاصل وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية اثره ، ولا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام اذ لا يجاوز اثر ذلك الا ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مادامت اثارها سارية فى ظله اذ تخضع هذه الاثار لاحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواء ، لما كان ذلك وكان التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة المؤجرة عقدا رضائيا يتم بمجرد اتفاق طرفيه ، اى ان المراكز القانونية لاطرافه تنشأ وتكتمل فور ابرامه ، وكان ما اوجبته الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – والمعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ – من التزام المستأجر باعلان التنازل الى المالك قبل ابرامه واحقية المالك فى الشراء ، ومن تقييد حق المستاجر فى التصرف فى العين الا بعد انقضاء اجل معين ، يكشف عن ان هذه المادة يستحيل تطبيقها بشروطها وقيودها على عقود التنازل عن حق الانتفاع بالوحدات المؤجرة التى

ابرامت فى تاريخ سابق على العمل بذلك القانون ، ومن ثم يقتصر سريانها على حالات التنازل التى تتم فى تاريخ لاحق لنفاذه ٠

(الطعن رقم ٦٩٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٢)

المقرر فى قضاء محكمة النقض - ان النص فى المادة ٣٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الامكان - على انه " يحق للمالك عند قيام المستاجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية او المؤجرة لغير اغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمكالك الحق فى الشراء اذا ابدى رغبته فى ذلك ، واودع الثمن مخصوما منه نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر ان يبيع لغير المالك مع الزام المشترى بان يؤدى للمالك مباشرة نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها ، والنص فى المادة ٢٥ من ذات القانون على ان " يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون او القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر ٠٠٠ " يدل على ان المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا فى حق المؤجر ،

وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو ما اورده صراحة فى عنوان البند الخامس الذى احتوى على المادة ٢٠ سالفة البيان عندما ذكر انه " فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية " فاعطى للمالك الحق فى ان يقتسم مع المستأجر الاصلى قيمة ما يجنيه هذا الاخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع المتجر المقام فى العين المؤجرة له او التنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك التصرف ، ونص على احقية المالك بان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال كما اعطى له ايضا الحق فى ان يودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة المختصة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات ايداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الايجار وتسليم العين اليه ، وعلى ان يقوم بابداء رغبته فى ذلك خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ، مما مقتضاه انه متى اتبع المالك هذه الاجراءات غير متجاوز الميعاد الذى حدده القانون فانه يحق له شراء العين دون حاجة الى قبول المستاجر بالبيع له ، ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذى رسمه القانون باعلان على يد محضر ، ولذلك فانه يحق للمالك اذا علم بمقدار الثمن الذى تم به البيع ايا كانت وسيلته فى ذلك قبل ان يخطره به المستأجر بوجه رسمى ابداء رغبته فى الشراء وايداع الثمن خزانة المحكمة المختصة غير متقيد بميعاد معين ، طالما

ان الميعاد المنصوص عليه قانونا لم يكن قد بدا فى السريان كما لا يحول دون حقه فى شراء العين ما وضعه المشرع من جزاء لبطلان تصرف المستاجر بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالمخالفة لاحكام القانون، وذلك ان حق المالك فى الشراء ينشأ قبل اتمام التعاقد على البيع بين المستأجر والغير - اذ يلزم المستأجر وفقا لصريح النص باخطار المالك بالثمن المعروض عليه قبل ابرام البيع مما مفاده ان حقه فى شراء العين منبت الصلة بعقد البيع اللاحق الذى قد يتم بين طرفيه والذى صرح المشرع ببطلانه بطلانا مطلقا ، وهذا الحق المقرر للمالك لم يقصره المشرع على البيوع الاختيارية ، وانما يشمل البيوع الجبرية، اى سواء تم البيع بارادة المستأجر واختياره ، او رغما عنه ، ذلك انه اذا كان لدائنى هذا المستأجر التنفيذ على امواله وممتلكاته جبرا عنه ، وبالمزاد العلنى استيفاء لدينهم فانه ليس لهم ان يستوفوا من محصلة هذا البيع - اكثر مما لمدينهم من حقوق ، ولا ينال من ذلك ان المشرع قد رسم اجراءات معينة لحصول المالك على الحق المخول له بالمادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على النحو سالف البيان، اذ ان هذه الاجراءات ليس من شانها التأثير على اصل الحق المقرر له فى استيفاء نصف ثمن البيع او مقابل التنازل ، انما هى تتعلق بكيفية اداء هذا الحق وهو امر يمكن تحقيقه حتى فى حالة البيع بالمزاد العلنى، وذلك بان يتم اخطاره بمكان وزمان هذا البيع حتى يمكنه الاشتراك فى المزاد واسترداد منفعة العين المؤجرة اذا ما رغب فى ذلك ، والا اقتصر حقه على الحصول على

النسبة المقررة له قانونا ، هذا الى ان القول بان قصر حكم المادة ٢٠ المشار اليها على حالات البيع الاختيارى التى تتم بارادة المستأجر دون البيع الجبرى من شانه ان يفتح باب التحايل المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه اذا انقضت محكمة النقض حكم محكمة الاستئناف واحالت القضية الى المحكمة التى اصدرته فانه يتحتم على المحكمة الاخيرة ان تتبع الحكم الناقض فى المسألة القانونية التى فصل فيها والمقصود بالمسألة القانونية فى هذا المجال هو الواقعة التى تكون قد طرحت على محكمة النقض وادلت برايها فيها عن قصد وبصيرة فيجوز حكمها فى هذا الخصوص حجية الشىء المحكوم فيه فى حدود ما تكون قد بتت فيه بحيث يمتنع على المحكمة المحال اليها عند اعادة نظرها للدعوى ان تمس هذه الحجية ويتعين عليها ان تقصر نظرها على موضوع الدعوى فى نطاق ما اشار اليه الحكم الناقض ، لما كان ذلك وكان الثابت ان محكمة النقض بحكمها الصادر بتاريخ ١٩٩٠/١١/٢٨ فى الطعن رقم ٢٠١٢ لسنة ٥٦ ق الذى كانت قد اقامته الشركة المطعون ضدها طعنا على الحكم الاستئنافى الاول الصادر بتاريخ ١٩٨٦/٤/٢ قد فصلت فى مسألة قانونية كانت محل نزاع بين طرفى الطعن وانتهت فيها الى أن التنازل عن المنشأة الطبية ينطبق عليه نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيما تضمنه من احقية المالك المؤجر فى تقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن بيع المنشأة او مقابل التنازل عنها بعد خصم ثمن المنقولات التى بالعين واحقيته ايضا فى ابداء رغبته فى شراء

المنشأة فى خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين على ان يودع خزينة المحكمة الجزئية – الواقع فى دائرتها العقار – الثمن مخصوما منه نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها ابداعا مشروطا بالتنازل له عن عقد الايجار وتسليمه العين وكان الحكم المطعون فيه قد التزم – فى قضائه ببطلان تنازل الطاعنة الاولى للطاعن الثانى عن المنشأة الطبية محل النزاع – ذات الاساس القانونى الذى فصل فيه الحكم الناقض ايا ما كان وجه الراى فيه – فانه لا يكون قد خالف القانون لما لهذا الحكم من حجية امام محكمة الاحالة عملا بالمادة ٢٦٩ من قانون المرافعات على ما سلف بيانه ولا تستطيع محكمة النقض عند نظرها للطعن الماثل ان تسلك ايضا ما يتعارض مع تلك الحجية ومن ثم فلا يجدى الطاعنان قولهما ان القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ لاحق للقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وان الاول خاص ويتعلق بالنظام العام ويقيد القانون الثانى باعتباره قانونا عاما يعالج التنازل عن المصنع او المتجر فقط دون المنشأة الطبية التى تخرج عن نطاقه ٠ كما لا يجديهما طلب عرض الطعن على الهيئة العامة للموارد المدنية والتجارية عملا بالمادة ٤ من قانون السلطة القضائية اذ لا يجوز فى ذات النزاع العدول عن مبدا سبق ان قررته محكمة النقض التزاما واحتراما للحجية اذ يبغى الطاعنان عدم تطبيق نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على التنازل عن المنشاة الطبية محل النزاع التى قضى الحكم الناقض بانطباقها وما اثاره باوجه النعى يرتطم بحجية هذا الحكم تعلو على اعتبارات النظام العام

حتى ولو كانت الهيئة العامة قد عدلت - فى نزاع اخر - عن هذا المبدا بما يخالف الحكم الناقض وهو ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة ٠ ولا محل لحديث الطاعنين عن القاعدة الدستورية بعدم رجعية القوانين اذ واقعة التنازل عن المنشاة الطبية محل النزاع قد تمت - وعلى ما يبين من الاوراق بتاريخ ١٩٨٤/٤/٣ بعد العمل بالقانونين المشار اليهما كما انه لا محل لطلبهما بمذكرتهما المقدمة بجلسة المرافعة وقف الطعن لحين رفع دعوى امام المحكمة الدستورية لخروج التقرير برجعية القوانين من ولاية السلطة القضائية اذ تصدى الاحكام لتحديد ميعاد سريان القانون ولو كان بالمخالفة لنصوصه يعتبر من مسائل القانون ولا تختص به المحكمة الدستورية العليا عملا بالمواد ٢٥ ، ٢٦ ، ٢٧ من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ اذ يقتصر اختصاصها على الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح والفصل فى تحديد الاختصاص والفصل فى النزاع الذى يقوم بشأن تنفيذ حكمين نهائيين متناقضين وتفسير نصوص القوانين والقرارات بقوانين ، ومن ثم يخرج من اختصاصها الفصل فى الاحكام التى تخالف الدستور ويكون هذا الدفع غير مقبول هذا الى ان الدفع بعدم دستورية القوانين ان كان ذلك مقصود الطاعنين - لا يتعلق بالنظام العام ولا يجوز اثارته لاول مرة امام محكمة النقض عند مباشرتها سلطتها فى الفصل فى الطعون على الاحكام ٠

(الطعن رقم ١٥٢٩ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٤/١/٦)

النص فى المادة ٨٩ من القانون المدنى على ان " يتم التعاقد بمجرد ان يتبادل طرفاه التعبير عن ارادتين متقابلتين مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من اوضاع معينة لانعقاد العقد والنص فى المادة ٩٣ من ذات القانون على انه " اذا عين ميعاد للقبول التزم الموجب بالبقاء على ايجابة " ولما كان الايجاب هو العرض الذى يعبر به الشخص الصادر منه على وجه جازم عن ارادته فى ابرام عقد معين بحيث اذا ما اقترن به قبول مطابق له انعقد ، واذا عين ميعاد للقبول فان الايجاب ملزم للموجب طوال المدة المحددة ما لم يكن ايجابه قد سقط برفض الطرف الاخر له قبل انقضاء هذه المدة ، ولا يعتد بعدول الموجب بل ينعقد العقد بالرغم من هذا العدول متى تم القبول ، وان اوجب المشرع فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على المستأجر ان يلتزم مدة شهر على ايجابه من تاريخ اعلانه المالك فان هذه المدة حددها الشارع ميعادا للايجار منتجا لاثاره من وقت علم من وجه اليه به وليس له ان يعدل عنه بعد ذلك ، ولما كان اعلان المستأجر للمالك برغبته فى البيع هو رضاء بات بالبيع واذا ابدى المالك رغبته فى الشراء مودعا قيمة ما يخص المستأجر من ثمن البيع خلال الميعاد القانونى فان ذلك يعد منه رضاء بات بالشراء ، واذ توافق الايجاب والقبول خلال الميعاد فينعقد بذلك العقد ، لما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر وكان عدول الطاعن عن البيع قبل انقضاء مهلة الشهر الممنوحة للمالك لا ينال من انعقاد العقد بالقبول

الصادر منه ، ومن ثم يكون اغفال الحكم الرد على دلالة الانذار بالعدول هو اغفال لدفاع غير جوهرى لا يتغير به وجه الراى فى الدعوى فان النعى عليه بالوجهين يكون على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٣٣٩٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٤/٦/١)

نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن – الواردة فى البند الخامس منه يدل – على ان المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا فى حق المؤجر ، وذلك – بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو ما نص عليه صراحة فى عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله " فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية" فاعطى للمالك الحق فى ان يقتسم مع المستاجر الاصلى فيه ما يجنيه هذا الاخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك او التنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها لاقانون ذلك التصرف ، ونص على احقية المالك فى ان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال ، كما اعطى له ايضا الحق فى شراء العين اذا ابدى رغبته فى ذلك ، واودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات ، ايداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الايجار، وتسليم العين اليه على ان يقوم بابداء رغبته فى ذلك خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ، وهذا

الحق المقرر للمالك – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة لم يقصره المشرع على البيوع الاختيارية ، وانما يشمل البيوع الجبرية اى سواء تم البيع بارادة المستأجر واختياره او رغما عنه ذلك انه اذا كان لدائنى هذا المستأجر التنفيذ على امواله وممتلكاته جبرا عنه وبيعها بالمزاد العلنى استيفاء لديتهم فانه ليس لهم ان يستوفوا من حصيلة هذا البيع اكثر مما لمدينهم من حقوق ، ولا ينال من ذلك ان المشرع رسم اجراءات معينة لحصول المالك على الحق المخول له فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على النحو سالف البيان ، اذ ان هذه الاجراءات ليس من شأنها التأثير على اصل الحق المقرر له فى استئداء هذا الحق وهو امر يمكن تحققه فى حالة البيع بالمزاد العلنى ، وذلك بان يتم اخطاره بمكان وزمان هذا البيع حتى يمكنه الاشتراك فى المزاد واسترداد منفعة العين المؤجرة اذا ما رغب ذلك ، والا اقتصر حقه على الحصول على النسبة المقررة له قانونا ، هذا الى ان القول بقصر حكم المادة ٢٠ المشار اليها على حالات البيع الاختيارى التى تتم بارادة المستأجر دون البيع الجبرى من شأنه ان يفتح باب التحايل على احكام القانون باستهداف اغماط حق المالك ، كما يجعل المستأجر المماطل الذى يتقاعس عن ساد ديونه فى وضع افضل من غيره ، وهو امر لا يمكن التسليم به او القول بجوازه ، واذ كانت صياغة المادة ٢٠ سالفة البيان تدل بوضوح على ان المشرع جعل مشترى العين المؤجرة او المتنازل له عنها هو الملتزم بدفع نسبة ال ٥٠٪ من الثمن الذى تم به البيع او

التنازل الى مالكها فى حالة ما اذا رغب الاخير فى استعمال هذا الخيار دون خيار استرداد منفعتها ، وكانت الاجراءات التى نصت عليها تلك المادة مقررة لمصلحة المالك حتى يقف على قيمة الفائدة التى سوف تعود على المستأجر بسبب تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك او التنازل عنها فى الحالات التى يجوز فيها ذلك ، وحتى يتمكن من استعمال حقه فى استرداد منفعتها ، فان عدم اتخاذ هذه الاجراءات لاى سبب لا يمنع المالك الذى لا يرى استعمال هذا الحق من ان يطالب المشترى او المتنازل اليه بنسبة ال ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل متى علم به وايا كانت وسيلته الى ذلك ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى ان المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنطبق فى حالة البيوع الجبرية وان عدم قيام المستأجر بالاجراءات التى نصت عليها قبل اتمام بيع العين التى يستأجرها لا يمنع المالك من مطالبة مشتريها بالنسبة المقررة له قانونا فانه يكون قد انتهى الى نتيجة صحيحة فى القانون ٠

(الطعنان رقما ١٧٧٣ ، ١٨٥٢ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٦)

لما كان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقا فى صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية الذى لم تتضمن نصوصه تنظيم لحق المالك فى الحصول على مقابل فى حالة التنازل عن المنشآة الطبية لطبيب دون موافقة المالك ، واذ جاء نص المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة البيان عاما ومطلقا فانه يسرى على كافة

الحالات التى يجوز للمستأجر فيها قانونا ببيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية او المؤجرة لغير اغراض السكنى بما فى ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى استوفى الشروط المنصوص عليها فى المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ ، وذلك اعمالا لعموم النص واطلاقه اذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص ، وصولا لتحقيق ما هدف اليه المشرع وما ابتغاه منه ولا يغير من ذلك ان القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ عمل به بعد سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، اذ لم يتضمن على ما سلف بيانه تنظيم العلاقة المالية بين المالك والمستأجر فى حالة التنازل عن المنشأة الطبية ٠ لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر المتقدم واقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى باجابة المطعون ضده الاول بصفته لطلباته وبطلان التنازل الصادر من المطعون ضده الثانى للطاعن استنادا الى عدم اتباع المستأجر " المطعون ضده الثانى " للاحكام التى نصت عليها المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فقد التزم التطبيق القانونى الصحيح ٠

(الطعن رقم ٣٦٢٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٩/٢٦)

اذ كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بفسخ عقد ايجار المستأجر الاصلى " الطاعن " واعتباره كان لم يكن واخلائه من العين المؤجرة لعدم اتباع الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولعدم توافر شرط الضرورة الملجئة لبيع

المحل التجارى بالجدك ودون ان يعرض لما تمسك به الطاعن من ادارته لصيدلية اخرى بمدينة كفر الزيات واقامته بها هو الذى اضطره الى بيع العين محل النزاع الكائن بطنطا بالجدك وهو دفاع جوهرى من شانه – لو صح – ان يتغير به وجه الراى فى الدعوى بما يعيبه ٠

(الطعن رقم ٥٣٤٣ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١١/١٦)

اذ كانت المحكمة الدستورية العليا – بموجب الحكم الصادر منها فى الدعوى رقم ٢٥ لسنة ١١ ق (دستورية) بتاريخ ١٩٩٢/٥/٢٧ والمنشور بالجريدة الرسمية فى العدد ٢٤ الصادر فى ١٩٩٢/٦/١٥ – قضت بعدم دستورية الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما قدرته من جواز نزول المحامى او ورثته عن ايجار مكتبة لمزاولة غير المحاماة من المهن الحرة او لمباشرة حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة فان مؤدى الفقرة الثانية من النص المشار اليه – محمول على حكم المحكمة الدستورية العليا سالف الذكر – هو جواز نزول المحامى او ورثته عن ايجار مكتبه لمزاولة مهنة المحاماة ، ولا يغير من ذلك ما حكمت به المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى رقم ٣٠ لسنة ١٥ ق (دستورية) بتاريخ ١٩٩٤/١٢/٣ بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة فيما قررته من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ٠٠٠ ذلك ان قضاء عدم دستورية الاخير انصرف

الى استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون ان يتطرق الى الاصل العام الذى اباحته المادة ٥٥ المشار اليها من جواز تنازل المحامى لغيره من المحامين عن المكان المؤجر له لمزاولة مهنة المحاماة ، ومما يؤكد هذا النظر ما اوردته المحكمة الدستورية فى مدونات حكمها الاخير ٠٠٠ وكان المشرع قد قدر بالنص المطعون فيه - ان النهوض بمهنة المحاماة فى اطار الاغراض التى تتوخاها يقتضى ان تتواصل مباشرتها بين اجيال القائمين عليها ، فلا ينفصم اتصالهم بالأعيان المؤجرة المتخذة مقارا لمزاولتها بل يكون ارتباطهم بها مطردا لا انقطاع فيه وفاء بتبعاتها ، متى كان ذلك فان نزول محام لاحد زملائه عن حق اجارة العين التى يستخدمها مكتبا للمحاماة وفى الحدود التى لا يتعارض فيها هذا التنازل مع الحقوق التى يقابلها والمقررة لمالكها وفقا للقواعد العامة -لا يناقض فى ذاته حق الملكية ولا يخل بمقوماتها ٠٠٠ لما كان ذلك وكان الثابت ان المستأجر الاصلى لعين النزاع (٠٠٠) المحامى يعمل محاميا واتخذ شقة النزاع مكتبا للمكاماة فانه اعمالا للفقرة الثانية من المادة ٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ٨٣ سالفة الذكر يضحى التنازل الصادر منه عن ايجار العين محل النزاع الى مورث الطاعنين فى الطعن الأول (٦٨٢٧ لسنة ٦٤ ق) - المطعون ضدهم فى البند ثانيا فى الطعن الثانى ٧٧٧٢ لسنة ٦٤ ق - المطعون ضدهم فى البند خامسا فى الطعن الاخير ٧٦٥٨ لسنة ٦٤ ق -

والطاعن فى الطعن الثالث - مطعون ضده تحت بند ثالثا فى الطعن الثانى - كل بحق النصف - بموجب اقرار التنازل المؤرخ ١٩٨٠/١٢/١١ - بوصفهما محامين - تنازلا قانونيا رغم عدم الاذن الكتابى من الجهة المؤجرة وينتج هذا التنازل اثره فى حق المؤجر ويظل عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل له سيما وان حكم المادة ٢/٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ٨٣ الذى لحق الدعوى قبل الفصل بها يعتبر من النظام العام ٠

(الطعون ارقام ٦٨٢٧ ، ٧٧٧٢ ، ٧٦٥٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٨)

اذ كان القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لاحقا فى صدوره للقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية وجاء نص المادة ٢٠ سالفة الاشارة عاما مطلقا فانه يسرى على كافة الحالات التى يجوز للمستأجر فيها قانونا بيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية او المؤجرة لغير اغراض السكنى بما فى ذلك التنازل عن المنشآت الطبية متى استوفى الشروط المنصوص عليها فى المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ وذلك اعمالا لعموم النص واطلاقه اذ لا تخصيص لعموم النص بغير مخصص ووصولا لتحقيق ماهدف اليه المشرع وابتغاه منه سيما وقد قضت المحكمة الدستورية العليا فى القضية رقم ١١ لسنة ١٦ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٥/٧/٣ بعدم دستورية المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ فيما انطوت عليه من استثناء تنازل الطبيب او ورثته من بعده عن حق اجارة العين المتخذة مقر لعيادة طبيب مرخص له

بمزاولة المهنة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه برفض طلبات مورث الطاعنين على سند من احقية المطعون ضدهم الثانية والثالث والرابعة فى التنازل عن حق اجارة عين النزاع - التى كان مورثهم يستأجرها كعيادة طبية - للمطعون ضده الاول بصفته طبيب مرخص له بمزاولة المهنة بالتطبيق لنص المادة الخامسة سالفة البيان دون الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون بما يعيبه ٠

(الطعن رقم ٧٢١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/٨/٣٠ لم ينشر بعد)

ثبوت ان الشركة المؤجرة اقامت دعواها بطلب الزام المطعون ضدهم بنسبة ٥٠٪ مقابل بيوع الجدك ، مؤداه سقوط حقها فى طلب الاخلاء قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان عقدى البيع بالجدك واخلاء المطعون ضدهم استنادا الى عدم اتباع المشترين للاجراءات المنصوص عليها بالمادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خطأ فى القانون ٠

(الطعن رقم ٢٧٠٤ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٧ لم ينشر بعد)

قضاء الحكم المطعون فيه ببطلان عقد بيع عين النزاع بالمزاد وباخلاء الطاعن والمطعون ضده الثانى منها استنادا الى حجية الحكم الذى قضى برفض دعوى الطاعن بالزام المطعون ضده الاول بتحرير عقد ايجار لرسو المزاد عليه لعدم اتباع الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون ان يتطرق الى اثر البيع بالمزاد على

حق المستأجر الاصلى او المشترى فى البقاء بالعين خطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٢٤٤١ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٢/٢١ لم ينشر بعد)

شراء المالك للعين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٠ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم اعتباره مشتريا لها بالجدك مؤداه مباشرته لذات النشاط الذى كان قائما بالعين غير لازم ٠

(الطعن رقم ٨٨٠٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٨ لم نشر بعد)

تمسك المطعون ضده – مالك العقار – بصفة احتياطية امام محكمة اول درجة ببطلان التنازل عن العين المؤجرة لعدم اتباع الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ واصليا بحقه فى نصف ثمن بيع العين انحصار طلبه امام محكمة الاستئناف فى نصف الثمن المبيع مؤداه تنازله عن طلبه السابق امام محكمة اول درجة قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن لعدم اتباع الاجراءات المنصوص عليها بالمادة المذكورة خطأ ٠

(الطعن رقم ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٥ لم ينشر بعد)

المقرر ان مجرد تمام البيع يهيىء مركزا قانونيا يرخص لمالك العقار استعمال حقه بتقيه بارادته المنفردة فان طالب المشترى مباشرة بنصف حق الاجارة بعد خصم قيمة المنقولات فقد اجاز البيع اما اذا اعلن رغبته فى شراء العين المبيعة واودع الثمن الذى تم به البيع مخصوما منه تلك النسبة التى يستحقها المالك خزانة المحكمة الجزئية

المختصة خلال شهر من تاريخ اعلانه بالبيع وفق ما نصت عليه المادة ٢٠ من قانون ايجار الاماكن ١٣٦ لسنة ١٩٨١ حل المالك محل المشترى فى البيع بارادته المنفردة وتحولت الصفقة اليه وانتج البيع اثره فيما بين المستاجر الاصلى والمالك فيكون له حقوق المشترى وعليه التزاماته سواء كان هذا الحلول رضاء ام قضاء دون عبرة بارادة المستأجر الاصلى او رغبته ولا عبرة بعدوله والمشترى منه عن البيع بعد ان اعلن مالك العقار رغبته فى الشراء ولم يشترط النص اقتران اعلان الرغبة بالايداع ولم يسمح للمستأجر البائع بتقصير مدة الشهر وحق المالك مستمد من البيع الذى انعقد قبل اتخاذ المالك لاجراءات الحلول محل المشترى فلا يستقيم ان ينقضى حقه بمجرد عدول المستأجر عن البيع ذلك ان هذا الحلول ليس عقدا بيستوجب رضاء طرفيه وانما يتم بقوة القانون وفى الاحوال التى يقررها ٠

(الطعن رقم ٩٠٢٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٩/١٨ لم ينشر بعد)

اذ كانت المحكمة الدستورية العليا قد قضت فى حكمها فى الجريدة الرسمية بالعدد ١٥ بتاريخ ١٩٩٤/١٢/٢٢ بعدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنه من استثناء التنازل فيما بين المحامين بعضهم البعض فى شأن الأعيان المؤجرة المتخذة لمزاولة مهنة المحاماة من الخضوع لحكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر وقد ادرك هذا

الحكم الدعوى الماثلة قبل ان يصير الحكم الصادر فيها باتا فيرتد الى الوقائع والعلاقات السابقة على صدوره ، لماكان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه بتأييد الحكم الابتدائى بالزام الشركة الطاعنة بتحرير عقد ايجار للمطعون ضده الاول عن شقة النزاع على سند من تنازل المطعون ضده الثانى له عنها كمكتب محاماة اعمالا لنص الفقرة الثانية من المادة ٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المقضى بعدم دستوريتها رغم ان حكم المحكمة الدستورية قد ادرك الدعوى قبل صيرورة الحكم الصادر فيها باتا فانه يكون معيبا بمخالفة القانون والخطا فى تطبيقه ٠

(الطعن رقم ٤٢٠٣ لسنة ٦١ ق جلسة ٢٠٠٤/١٠/٢٤ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر بيع الجدك او التنازل عن الايجار ان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات ، م ٢٠ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ التزام المستاجر قبل الاتفاق باعلان المؤجر بالثمن المعروض اغفال ذلك ٠ اثره بطلان البيع او التنازل واخلاء المتنازل اليه ، لا اثر لذلك على عقد الايجار الاصلى ٠

(الطعن رقم ٢٥١٠ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٨ لم ينشر بعد)

اذ كان البين من الأوراق ان المستأجر الاصلى قد تنازل للطاعن عن عقد ايجار الشقة محل النزاع المؤرخ / / بتاريخ / / فانه باعتباره متنازلا اليه عن الاجارة يضحى له الحق فى الرجوع على

المالك المؤجر وخلفه الخاص - المطعون ضده اولا - بدعوى مباشرة بكل ما كان للمستأجر الاصلى - مورث المطعون ضدهم ثانيا - من حقوق ومنها حقه فى ثبوت العلاقة الايجارية المباشرة بينه وبين المطعون ضده اولا دون ان يكون نائبا عن المستأجر الاصلى او ورثته فى ذلك باعتباره متنازلا اليه ، واذ غاب عن الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى فى موضوع تدخل الطاعن الهجومى بطلب الحكم باثبات العلاقة الايجارية بينه وبين المطعون ضده اولا بتأييد الحكم الابتدائى فيما قضى به من رفض تدخله الهجومى موضوعا الى سند من اعتباره الطاعن خلفا خاصا لمورث المطعون ضدهم ثانيا ونائبا عنهم وانه بصفته هذه لا تؤول له سوى الحقوق المالية فقط من حيث انه متنازل اليه يحل محل المستأجر الاصلى فى جميع حقوقه ومنها حقه فى دعوى ثبوت العلاقة الايجارية بينه وبين المطعون ضده اولا فانه يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه بما يوجب نقضه فيما قضى به من تاييد الحكم الابتدائى برفض تدخل الطاعن موضوعا وهو ما يوجب نقضه فيما قضى به من اخلاء الشقة محل النزاع وتسليمها حكما للطاعن فى الطعن الثانى رقم (٠٠٠) لسنة (٠٠٠) قضائية - اعمالا لنص المادة ٢/٢٧١ من قانون المرافعات - بحسبان ان هذا الخطأ الذى حجبه عن بحث موضوع التدخل على الوجه الصحيح قد حجبه ايضا عن بحث دفاع الطاعن المتدخل من ان تنازل المستأجر الاصلى له عن الاجارة كان بناء على التصريح الكتابى الصادر له من المالك السابق وان

هذا التنازل ، تم بغير مقابل لصلة القربى بينهما ويخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى بما لا محل معه لاعمال احكام المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – واثر ذلك على ما قضى به فى طلب الاخلاء لصالح المطعون ضده اولا – الطاعن فى الطعن الثانى – دون حاجة لبحث باقى اوجه الطعنين ٠

(الطعنان رقما ١٣٤٥ ، ١٦٥٨ لسنة ٧٣ ق جلسة ٢٠٠٥/١/٩ لم ينشر بعد)

مادة ٢١

يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته واولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا – بغير موافقة المالك – على شقة واحدة فى نفس المدينة ويعقد فى تحديد المدينة باحكام قانون الحكم المحلى ٠

مادة ٢٢

تعطى اولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة او المحافظات او الهيئات العامة او شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات واقاربهم حتى

الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير ، وتوزيع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

واذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه .

التطبيقات القضائية

فى قضاء هذه المحكمة - ان من الاصول الدستورية المقررة ان النص التشريعى لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقض بالقانون خروجا على هذا الاصل - وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية اثره - ولا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام ، اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مادامت اثارها سارية فى ظله اذ تخضع هذه الاثار لاحكام النظام الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية ، الحالى منها والمستقبل على السواء .

النص فى المادتين ٢٢، ٢٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والذى نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ يوليو ١٩٨١ - يدل على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ منه على حالات البناء التى تتم بعد نفاذ هذا القانون ، وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على ذلك النص اذ جاءبه " ٠٠ الزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث حدات سكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها من المالك او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التى يستأجرها " ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه بأثر رجعى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه على ان الطاعن وان استأجر من المطعون ضده الشقة التى يسكنها واقام عقاره قبل صدور القانون سالف الذكر والعمل به يخضع لحكم الفقرة الثانية من ذلك النص بما يوجب عليه اما التخلى للمطعون ضده عن العين المستاجرة او توفير مكان ملائم له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالبناء الذى اقامه باجره لا تجاوز مثلى اجرة شقة النزاع يكون قد خالف القانون ٠

(الطعن رقم ٢١٤٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/١/١٣)

مفاد النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر انه يشترط لاعماله حسبما جاء بتقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب ان يقيم المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية فيكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها من المالك ، او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التى يستأجرها .

(الطعن رقم ١٤٠٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٣/٣١)

النص فى المادتين ٢٩ ، ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فيه - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على حالات البناء التى تتم وتكون معدة للسكنى فعلا بعد نفاذ هذا القانون . وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على ذلك النص اذ جاء به " الزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها من المالك ، او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة " .. ويؤكد ذلك ايضا خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه باثر رجعى .

(الطعن رقم ٢٥٢٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/١٠)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، على انه " اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمكسنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " يدل على ان التزام المستاجر الناشىء عن هذا النص هو التزام تخييرى بين محلين ، الالتزام الاول هو اخلاء العين المؤجرة له ، والالتزام الثانى هو توفير مكان ملائم لمالك العين المؤجرة فى المبنى الذى اقامه المستأجر ، والخيار بين تنفيذ اى من هذين الالتزامين معقود للمستأجر وهو المدين فى الالتزام ، ومتى كان مصدر الخيار هو نص فى القانون الذى جعل الخيار للمدين ، فانه لا يجوز للدائن وهو مالك العين المؤجرة ان يختار بمشيئته تنفيذ احد هذين الالتزامين دون اخر ، وذلك وفقا للاحكام العامة فى القانون المدنى ٠

(الطعن رقم ١٠٦٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٥)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على ان " واذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة

التى يستأجرها منه " يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة- ان المشرع قد رتب على اقامة المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستئجاره - حقا للمالك فى تخييره بين ترك الشقة المؤجرة او توفير وحدة سكنية ملائمة له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة على الوحدة التى يستأجرها ، لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه ان التعاقد الذى يتمسك به الطاعن قد تم بين زوجته وبين ابن المطعون ضده عن عين ليست مملوكة له وباجرة تزيد على مثلى الأجرة المستحقة عن الوحدة التى يستأجرها من المطعون ضده ، ومن ثم لا يكون محققا لشروط المادة ٢/٢٢ المشار اليها واذ التزم الحكم المطعون فيه ذلك فانه يكون قد اصاب صحيح القانون ، ولا تثريب عليه ان هو التفت عن طلب الطاعن احالة الدعوى الى التحقيق طالما ان الدفاع الذى يهدف الى اثباته غير مؤثر فى النتيجة التى انتهى اليه .

(الطعن رقم ٣٤٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٨)

النص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن على انه اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى

الذى اقامه " ٠٠٠ يدل على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون وحدات المبنى الذى اقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة بالبناء وصالحة للانتفاع بها ومعدة للاقامة فيها بالفعل ، وذلك تحقيقا للحكمة التى تغياها المشرع من هذا النص ، وباعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفى العلاقة الايجارية ، حيث يكون فى مكنة المستأجر الاستغناء عن الحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة اخرى بالعقار الذى انشاه ، او تنفيذ التزامه بتوفير وحدة ملائمة به لاحد المستفيدين وهو ما لا يمكن تحققه الا باكتمال البناء واعداده للانتفاع به ، لما كان ذلك وكان الثابت بتقرير الخبير المرفق بالأوراق ان المبنى المملوك للطاعن – المستأجر – وان كان مكونا من اربع وحدات سكنية الا ان ثلاث منها ينقصها الابواب والنوافذ والادوات الصحية والبلاط والبياض ، اما الوحدة الرابعة فهى غير مكتملة البناء مقام بها فحسب الاعمدة الخرسانية والحوائط الخارجية عدا الحائط الغربى مما مفاده ان جميع الوحدات المذكورة التى اقامها الطاعن غير معدة بعد للانتفاع بها بالفعل ، مما لا محل معه لاعمال حكم المادة ٢/٢٢ من القانون المشار اليه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه على ما اورده فى مدوناته من انه لا يشترط ان تكون الوحدات صالحة للسكنى ، وانه يكفى ان يكون العقار مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية ، فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذا السبب ٠

(الطعن رقم ٨٤٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٣)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان من الاصول الدستورية المقررة ان النص التشريعي لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون خروجا على هذا الاصل - وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية اثره ، ولا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام ، اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مادامت اثارها سارية فى ظله اذ تخضع هذه الاثار لاحكام النظام الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحالى منها والمستقبل على السواء ٠٠ لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر والذى نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ يوليو ١٩٨١ مبينا فى المادة ٤٩ منه ان العمل باحكاهه يكون من اليوم التالى لتاريخ نشره ، قد نص فى الفقرة الثانية من مادته الثانية والعشرين على انه " واذا اقام المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة عن الوحدة التى يستأجرها منه " مما يدل على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البناء التى تتم بعد نفاذ هذا القانون ، وهو ما افصح عنه

تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على ذلك النص اذ جاء به " ... الزمت ذات المادة المستاجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من ثلاث وحدات سكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها من المالك ، او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التى يستأجرها " .. ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه بأثر رجعى ، واذ اقام الحكم المطعون فيه قضاءه على ان البناء المملوك للطاعن مؤلف من اربعة طوابق اقيم الاخير منها عام ١٩٨١ ، فيكون قد اكتمل بعد العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ويخضع لاحكامه ، وكان الثابت من مدونات الحكم ان الطابع الرابق المذكور فى ذلك العقار وحدة سكنية واحدة ، وان الطوابق الثلاثة الاولى سبقت اقامة ذلك الذى استحدث بمدة تقارب السنوات السبع بما يفيد ان انشاءها سبق تاريخ العمل باحكام القانون ، وان الطاعن لم ينشىء بعد هذا التاريخ عددا من الوحدات فى عقاره بما يتوافر معه شرائط اعمال الحكم المقرر بنص الفقرة الثانية من المادة ٢٢ سالفة البيان ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ١٠٥٩ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٢)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن على انه " اذ اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون ، بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه ... يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون المبنى الذى اقامه المستأجر يشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون فى ١٩٨١/٧/٣١ ، ذلك انه من الاصول الدستورية المقررة ان النص التشريعي لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقضى القانون خروجا على هذا الاصل وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية اثره ، ولا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مادامت اثارها سارية فى ظله اذ تخضع هذه الاثار لاحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصداره مما مقتضاه ان المبنى الذى يقيمه المستأجر قبل ١٩٨١/٧/٣١ تاريخ نفاذ القانون المشار اليه - لا يخضع لحكم المادة ٢٢ من ذلك القانون ، لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى ان المبنى الذى اقامه الطاعن - وبافتراض انه مملوك له - وان كان مكونا من تسع وحدات سكنية الا ان منها ست

وحدات تامة البناء ومؤجرة من قبل العمل بالقانون المذكور والباقى وقدره ثلاث وحدات فقط مازالت تحت التشطيب مما مفاده ان بناء هذه الوحدات الثلاث - وبفرض انها صالحة للانتفاع بها - يكون قد تم بعد نفاذ القانون ، واذ لم يتجاوز عددها ثلاث وحدات فانه يكون قد انتفى شرط اعمال حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون المشار اليه على واقعة النزاع ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه باخلاء العين المؤجرة على سند من انه يكفى لانطباق النص المذكور اشتمال المبنى على اكثر من ثلاث وحدات سكنية اقامها المستأجر فى تاريخ لاحق لاستئجاره شقة النزاع ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١١٠٥ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٤)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان النص التشريعى لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقصد القانون خروجا على هذا الاصل، وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية اثره ولا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مادامت اثارها سارية اذ تخضع هذه الاثار لاحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارا النظام العام التى دعت الى اصداره على حق المتعاقدين وتحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء .

نص الفقرة الثانية من الماة الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - الصادر فى شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر المعمول به من تاريخ ١٩٨١/٧/٣١ ، يدل على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البناء التى تتم وتكون وحداته معدة للسكنى فعلا بعد نفاذ هذا القانون وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على هذا النص اذ جاء به الزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات السكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى استأجرها من المالك او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التى يستأجرها ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه بأثر رجعى - (لما كان ذلك وكان الثابت بتقرير الخبير الذى عول عليه الحكم المطعون فيه فى قضائه ان العقار الذى اقامه الطاعن فى تاريخ لاحق لاستنجاره شقة المطعون ضده يتكون من اربعة طوابق بكل منها شقتان ، وقد اقام الدور الاول (الارضى) فى سنة ١٩٧٤ والدور الثانى فى سنة ١٩٧٦ والدور الثالث فى سنة ١٩٧٨ والرابع والاخير فى سنة ١٩٨١ وقد تم تأجير جميع وحداته قبل العمل بالقانون عدا شقة واحدة تم تأجيرها فى ١٩٨١/٩/٢٨ ، فان الطاعن لا يكون قد اقام - بعد نفاذ القانون رقم

١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ الا وحدة سكنية واحدة فلا ينطبق بشأنها ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون المشار اليه واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى باخلاء الشقة المؤجرة للطاعن اعمالا لنص الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، فانه يكون قد خالف القانون ٠

(الطعن رقم ١٣٤٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٦)

النص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الأماكن على انه " اذا اقام المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه ٠٠٠ يدل على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون وحدات المبنى الذى اقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بالاضافة الى ان يكون المبنى مازال مملوكا له حتى تاريخ رفع الدعوى وذلك تحقيقا للحكمة التى تغياها المشرع من منح هذه الرخصة للمؤجر باعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفى العلاقة الايجارية حيث يكون فى مكنة المستأجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة اخرى فى العقار المملوك له او تنفيذ التزامه بتوفير وحدة ملائمة به لاحد المستفيدين والاحتفاظ بالعين المؤجرة وهو ما لا يمكن تحققه الا ببقاء البناء الذى انشاه فى ملكه حتى

تاريخ رفع الدعوى ، وذلك حتى يتيسر له استعمال حقه فى الخيار بتوفير مكان بالمبنى لاحد المستفيدين ، وهو ما يحول دونه انتقال ملكيته للغير قبل رفع الدعوى لما كان ذلك وكان البين من الأوراق ان الطاعن قد تمسك امام محكمة الموضوع بان المبنى الذى اقامه قد انتقلت ملكيته الى زوجته واولاده بموجب عقد البيع - الذى قدمه للخبير - والمسجل بتاريخ ١٩٨٢/١٢/٢٣ قبل رفع الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بالغاء الحكم المستأنف واخلاء شقة النزاع اعمالا لنص المادة ٢/٢٢ من القانون المشار اليه دون ان يواجه دفاع الطاعن سالف الذكر والرد عليه وهو دفاع جوهرى من شانه - لو صح - ان يغير وجه الراى فى الدعوى ، ومن ثم فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ١٢٥٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٨)

اذ اقام الحكم المطعون فيه قضاءه باخلاء الطاعن من عين النزاع على سند من ان الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تنطبق اذا اقام المستأجر فى تاريخ لاحق لاستئجاره عين النزاع مبنى يتكون من اكثر من ثلاث واحدات سكنية دون بحث مستندات الطاعن للتحقق من تاريخ اقامة تلك المبانى بعد او قبل نفاذ القانون انف الذكر ، يكون قد خالف القانون واخطا فى تطبيقه وشابه قصور فى التسبيب ٠

(الطعن رقم ٢٥٠ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٤)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان التزام المستأجر الذى استحدثه هذا النص التزام تخييرى بين محلين احدهما اخلاء العين المؤجرة له والثانى هو توفير مكان ملائم لمالك هذه العين او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبنى الذى اقامه بحيث يكون له الحق فى اختيار احد هذين المحلين الا انه اذا اسقط هذا الحق فبادر بتأجير وحدات هذا المبنى او باعها للغير ينقلب هذا الالتزام التخييرى الى التزام بسيط له محل واحد هو اخلاء العين المؤجرة لان هذا التصرف يدل على انعدام الرغبة فى توفير مثل ذلك المكان الملائم فى المبنى الجديد . لما كان ذلك وكان الثابت - فى الاوراق - وحصلة الحكم المطعون فيه - ان دفاع الطاعن قام على انه اجر وحدات المبنى الذى اقامه جميعا بعقود ثابتة التاريخ - قدمها لمحكمة الموضوع - فانه يكون قد اسقط خياره ذلك ويكون للمؤجر طلب اخلائه من العين المؤجرة له .

(الطعن رقم ٣٧٩ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢٥)

النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - على ان تعامل فى تطبيق احكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى ، الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية - وما ورد - بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير - ومكتب

لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب عن مشروع هذا القانون من انه " رعاية للانشطة المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة نصت المادة ٠٠ من المشروع على معاملة الاماكن المؤجرة للانشطة المذكورة معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى - وما افصحت عنه مذكرة وزير التعمير والدولة للاسكان فى شأن مشروع القانون عن سبب ايلاء هذه الآماكن تلك المعاملة من انها تمارس فيها انشطة اجتماعية او دينية أو ثقافية - وتلك انشطة لا يبغى المستأجر من ورائها ربحا ماديا ولكنها تسهم فى النشاطات الاجتماعية او الدينية او الثقافية ، وكل ذلك يدل على انه يولى هذه الاماكن رعاية خاصة لا ان يضيف على مستاجريها قيود او التزامات جديدة فساوى فى المعاملة بينها وبين الاماكن المؤجرة لاغراض السكنى كى تتمتع بما تتمتع به من ميزات لا تتوافر للاماكن الاخرى كالاعفاء من الضرائب العقارية وعدم دخول ايراداتها فى وعاء الضريبة العامة على الايراد - المنصوص عليها بالمادة ١١ من هذا القانون - يؤكد ذلك ما اوردته الفقرة الاخيرة من المادة ٢٧ من انه لا يفيد من احكام هذه المادة سوى المستاجرين المصريين دون غيرهم مما يدل على ان المشرع تغيا - رعاية تعود بالفائدة فخص بها المستأجرين المصريين دون غيرهم بحسبانهم اولى بالرعاية فى هذا المجال ، ومن ثم فلا يتصور منطقا ان يطبق فى شأن الحكم الذى اوردته المادة ٢/٢٢ من ذات القانون ، والتى تقضى بانه واذا اقام

المستاجر من مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " وذلك ان مؤدى تطبيقه هذا النص على مستأجرى هذه الاماكن هو اضافة قيود والتزامات جديدة لم تكن تثقل كاهلهم قبل تطبيق نص المادة ٢٧ سالفة البيان ، ويجعل مستأجرى الاماكن المستعملة فى غير اغراض السكنى وتخضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية فى مركز اكثر رعاية من مستأجرى الاماكن المؤجرة لغير السكنى ولا تخضع لهذه الضريبة او تلك، وهو ما يتنافى وقصد المشرع ، ومتى كانت تلك حكمة المشرع من ايراد نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فان حكمها ينحسر عن نص المادة ٢/٢٢ منه ،ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ خلص الى عدم سريان حكم المادتين ٢٢ ، ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على واقعة الدعوى يكون قد اصاب صحيح القانون ٠

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٦)

الاصل فى قواعد التفسير انه اذا اورد المشرع مصطلحا معينا فى نص ما لمعنى معين وجب صرفه لهذا المعنى فى كل نص اخر يرد فيه ، الا انه اذا تبين ان المعنى الاصطلاحى يجافى قصد المشرع، فان ذلك يؤكد انه تحول عن هذا المعنى الى معنى اخر غير ذلك الذى يدل

عليه ظاهر النص ، ومن ثم فان التعرف على الحكم الصحيح من النص يقتضى تقصى الغرض الذى رمى اليه والقصد الذى املاه ٠

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر – يدل على ان المشرع استهدف تحقيق نوع من التوازن فى العلاقات الايجارية فارتأى انه مما يحقق العدل ان يخير المستأجر بين اخلاء المسكن الذى يستأجره او توفير مكان ملائم للمؤجر او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية باجرة لا تزيد على مثلى الاجرة التى يدفعها اذا اقام لحسابه فى تاريخ لاحق على عقد اتئجاره بناء تزيد وحداته على ثلاثة اذ يكون فى مكنته حينئذ الاستغناء عن سكنه والاستعاضة عنه باخر فى المبنى الذى اقامه ، ومن ثم فانه يتعين اعمال هذا الحكم فى جميع الحالات التى يقيم فيها المستأجر المبنى الجديد لحسابه ويكون له وحدة حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه حتى ولو لم يستند فى ذلك الى اى من اسباب كسب الملكية الواردة فى القانون على سبيل الحصر اذ محل ذلك هو ادعاء الملكية فى دعوى الاستحقاق باعتبارها دعوى عينية يقيمها مالك الشىء ويكون محلها المطالبة به حيث لا تثبت هذه الملكية الا بسبب من تلك الاسباب، اما فى الدعوى التى يقيمها المؤجر على المستاجر استعمالا للرخصة التى خولها له النص المشار اليه فهى من الدعاوى الشخصية القائمة على التزامات ناشئة عن عقد الايجار فلا يكلف المدعى فيها

باثبات ملكية المستاجر منه للمبنى الجديد ، وانما كل ما يطلب منه هو اقامة الدليل على ان هذا المستأجر اقام المبنى لحسابه وكانت له عليه سلطات المالك والقول بغير ذلك يجافى قصد الشارع ويؤدى الى ان يصبح مشترى ارض المبنى بعقد غير مسجل احسن حالا ممن التزم باحكام القانون وبادر الى تسجيل عقد شرائه وانه مما يؤيد ذلك ان المشرع فى المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالفة الذكر انصرف عن المعنى الاصطلاحى للفظ المالك الى ذلك المعنى الاخر مما يبين من استقراء احكام هذا القانون من انه اطلق على المؤجر اصطلاح المالك فى نصوص المواد ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٩، ١١ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢٣، ٢٥ الخاصة بتحديد الاجرة وتقاضى مقدم ايجار وزيادة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى وتوزيع تكاليف الترميم والصيانة واجر حارس المبنى ، والاعفاء من الضرائب العقارية للمبانى الجديدة وزيادة الأجرة عند تغيير الاستعمال ، والحق فى تقاضى نسبة من ثمن بيع المتجر او المصنع ، وتاثيم تقاضى خلو رجل وبيع او تأجير الوحدات المبينة لاكثر من شخص ، والتخلف عن تسليم الوحدات المؤجرة فى الموعد المحدد ، وبطلان الشروط المخالفة لاحكام القوانين المنظمة للعلاقة بين طرفى العلاقة الايجارية فقد استخدم المشرع فى النصوص متقدمة البيان لفظ المالك فى غير معناه الاصطلاحى ٠

العبرة فى تفسير النصوص – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – هى بالمقاصد والمعانى لا بالالفاظ والمبانى ، واذ خالف

الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه برفض الدعوى على ما اورده من ان الاوراق خلت مما يفيد ان المبنى الذى اقامه المستأجر مملوكا له ، وان هذه الملكية الت اليه بسبب من اسباب كسب الملكية التى نص عليها القانون " فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وقد حجبه هذا الخطأ عن بحث وتقدير ما انطوى عليه ترخيص البناء والكشف الرسمى ، وتقرير الخبير والمحضر الادارى - المقدمة فى الدعوى - والتى دلل بها الطاعن على ان المطعون ضده اقام ذلك المبنى الجديد لحسابه وانتفع به مما يجعل الحكم ايضا مشوبا بقصور فى التسبيب .

(الطعن رقم ٥١٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل على ان - المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر اذا ما اصبح الأخير من طبقة الملاك بان اقام مبنى مملوكا له يزيد على ثلاث وحدات ، اذ ان المستأجر المالك اصبح فى غنى عن الحماية التى قررها المشرع للمستأجرين عامة عن طريق الامتداد القانونى لعقود الايجار اذ فى استطاعته نقل مسكنه الى المبنى الجديد الذى يملكه او يوفر مكانا ملائما لمالك العين المؤجرة له فى المبنى الجديد لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة عليه والقول بغير ذلك يؤدى الى اثراء طائفة من الملاك على غيرهم بغير مبرر ، ويعد ذلك مجافاة لروح العدالة وهو ما لا يتفق مع العقل والمنطق ، ولما كان الحكم

المادة ٢/٢٢ سالفة البيان متعلق بالنظام العام فان ذلك يتطلب وبطريق اللزوم كى تنحسر الحماية المقررة لصالح المستاجر الذى اصبح مالكا ان يكون المبنى الذى تملكه فى ذات البلد الذى يوجد فيه مسكنه وهذا الشرط مستفاد من روح النص ويتفق مع الحكمة من تطبيقه لان تخيير المستاجر بين اخلاء مسكنه وبين توفير مكان ملائم لمالك العين المؤجرة له فى المبنى الجديد لا يتأتى الا اذا اقام المستاجر المبنى الجديد فى ذات البلد حتى يكون فى استطاعته نقل مسكنه اليه ، لما كان ذلك وكان الثابت من الاوراق - ولا خلاف فيه بين الطرفين ان المسكن الذى يستأجره المطعون ضده كائن بمدينة الاوقاف بالعجوزة محافظة الجيزة ، وان المبنى الجديد الذى اقامه كائن بوادى حوف قسم حلوان محافظة القاهرة ، وهما عاصمتان لمحافتين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الاخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ ومن ثم فان المادة ٢/٢٢ سالفة البيان تكون غير واجبة التطبيق لتخلف احد شروطها الجوهرية ، وهو ان يكون المبنى الجديد الذى يقيمه المستاجر فى ذات البلد الذى يقع فيه مسكنه ٠

(الطعن رقم ١٧٧٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥)

النص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الاماكن يدل على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يقيم المستاجر - بعد العمل باحكام القانون المذكور - مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث

وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها ومعدة للاقامة فيها بالفعل تحقيقا للحكمة التى قصدها المشرع من هذا النص باعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفى العلاقة الايجارية حيث يكون فى مكنة المستأجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعانة عناه بوحدة اخرى بالعقار الذى اقامه ، او تنفيذ التزامه بتوفير وحدة سكنية ملائمة به لاحد المستفيدين من حكم النص وهو ما لا يمكن تحققه لا اذا كانت هذه الوحدات صالحة للسكنى بها ، مما مفاده ان ما يشتمل عليه العقار من حوانيت لا تحتسب ضمن عدد الوحدات السكنية الواجب توافرها كشرط لاعمال حكم النص المشار اليه ٠

(الطعن رقم ١٨٤ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٧/١١)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الاماكن على انه " اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامة- يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون المبنى الذى اقامه المستأجر يشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون فى ١٩٨١/٧/٣١ ، لما كان ذلك، وكان الثابت من تقرير الخبيرة المنتدبة فى الدعوى ان المبنى الذى اقامه الطاعن - المستأجر

- يتكون من اربعة طوابق لا تشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها فى غرض السكنى اذ يتكون الطابق الاول الارضى من ثلاث محلات واخر ملحق به مخزن والطابق الثانى من شقة مكونة من ثلاث حجرات وصالة والمنافع وبه ايضا حجرة لها شرفة منفصلة بدون منافع تستعمل مكتبا للطاعن ، والثالث والرابع يتكون كل منهما من شقة من اربع حجرات وصاله والمنافع ، والطابق الخامس غير تام البناء (اعمدة وحوائط فقط)، وكان وصف الحجرة ذات الشرفة المستقلة عن الشقة بالطابق الثانى لا تصلح بحالتها المذكورة لغرض السكنى لعدم توافر المرافق اللازمة لذلك الغرض ، وان جاز استعمالها لغرض غيره ، ومن ثم لا يتحقق فى الدعوى الراهنة شرط امتلاك الطاعن لبناء يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية وهو مناط انطباق الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون سالف الذكر ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وقضى بالاخلاء على سند من ان الطاعن اقام بناء من خمسة حوانيت وثلاث شقق للسكنى ، وانه يكفى ان تكون وحدة واحدة من البناء لغرض السكنى لاخلائه من العين المؤجرة ، فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ١٦٢٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/١٠)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الاماكن يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون

المبنى الذى اقامه المستأجر يشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون فى ١٩٨١/٧/٣١ ، ولما كان الثابت من الأوراق ان المبنى الذى اقامه الطاعن من اربعة طوابق لا يشتمل الا على وحدة سكنية واحدة صالحة للانتفاع بها هى الكائنة بالطابق الاول فلم يعد لغرض السكنى والطابقين الثانى والثالث العلويين غير صالحين للانتفاع بهما لعدم استكمال اعمال البناء فيهما ، ومن ثم ينتفى شرط اعمال نص المادة ٢/٢٢ سالفة الذكر ٠

(الطعن رقم ٢١٨٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٣١)

مفاد النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الاماكن - يدل وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون المبنى الذى اقامه المستاجر يشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون فى ١٩٨١/٧/٣١ ٠

اذ كان البين من تقرير الخبير - الذى ركن اليه الحكم فى قضائه - ان الطاعن اقام مبنى مكونا من خمس وحدات سكنية منها ثلاث وحدات اقيمت بعد العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ احداها لم يتم استكمالها بعد فلا محل لتطبيق حكم الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون المشار اليه على واقعة الدعوى ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه على خضوع الوحدات السكنية التى اقامها الطاعن قبل العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لحكم المادة

٢/٢٢ منه على سند من تعلق احكام هذا القانون بالنظام العام ، فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٧٩٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/١/٣٠)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الاماكن - يدل وعلى ماجرى به قضاء هذه المحكمة ان مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون المبنى الذى اقامه مستأجر الوحدة السكنية اكثر من ثلاث تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بالاضافة الى ان يكون المبنى مازال مملوكا له حتى تاريخ رفع الدعوى ٠

(الطعن رقم ٢٤٦٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩١/٢/٦)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على ان " واذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجر او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامة بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة عن الوحدة التى يستأجرها يدل على ان المشرع اوجب على المستأجر اذا اقام بناء يمتلكه يتكون من اكثر من ثلاث وحدات ان يعيد العين المؤجرة الى مالكها اذا رغب فى ذلك او يوفر مكانا ملائما له او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة

المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها اذا اراد الاحتفاظ بالعين التى يستأجرها ، وانه اذا رغب المستاجر فى استعمال حقه فى هذا الاختيار وتقديم العين البديلة عن العين المؤجرة له فانه يتعين ان تكون هذه العين نظيرة للعين المؤجرة فى مواصفاتها باعتبارها مسكنا دون اشتراط التطابق بينهما ،وان تقرير حق المستاجر فى الاختيار بين الاحتفاظ بالعين المؤجرة او تقديم غيرها فى عقاره الذى بناه يقتضى ذلك التناظر فى تكوين الاثنتين مع الاعتداد بما يكون له من عوامل اخرى معنوية نشآت عنوة نتيجة سكنى العين المؤجرة ردحا من الزمن يدل على ذلك ان المشرع استهدف بتقرير ذلك النص على ما يبين من تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب تحقيق العدالة بين طرفى العلاقة الايجارية ، وانه اورد النص ضمن المجموعة الخاصة من مواد القانون التى استهدف بها على ما يبين من العنوان الذى وضعه لها مبينا لمقصوده من تقريرها وهو فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية وان التوازن يقتضى التقارب بين العين المؤجرة وبديلتها فى كل ما هو داخل فى مواصفاتها كبناء سكنى ، ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه بعد ان بين فى مدوناته ان العين المؤجرة للمطعون ضده فى عقار الطاعن تتكون من عشر حجرات وردهة وثلاثة دهاليز وثلاثة حمامات ومطبخين مساحتها ٦٥٥,٥ متر مربع وملحق بها حجرتين على السطح وجراج بالحديقة ، وان العقار الذى بناه المطعون ضده الاول مقام على

مساحة ٥٣٥,٧٣ متر مربع ويتكون من بدروم وطابق ارضى وعشر طوابق علوية كل طابق منها مكون من ثلاث شقق اثنتان منها تتكون من واحدة من خمس حجرات والثالثة من اربع حجرات وطابق فوق العشرة عبارة عن فيللا تحتوى على سبع حجرات وثلاث حمامات ومطبخ ، ذهب الى ان الشقة رقم ٩٠٢ من هذا البناء المكونة من اربع حجرات والتى قدمها المطعون ضده بدلا من التى يسكنها تعد ملائمة لسكنى ابنة الطاعن واطرح ما ارتاه الخبير المنتدب من ان هذه الشقة وحدها غير ملائمة ويلزم لتكون كذلك اضافة اخرى اليها اسوة بما فعله الطاعن بالنسبة لابنائه وما توافر لشقة النزاع من المواصفات حسبما اثبت الحكم فى مدوناته على انه " ٠٠٠ مكان ملائم فى مثل هذا الوقت من الزمان الذى اشتدت فيه ازمة الاسكان واستحكمت اذ ليست الملاءمة ان يوفر المستانف (المطعون ضده الاول) - لابنه المستأنف عليه - الطاعن - شقتين من تسع غرف ومنافعها اسوة بابنائه هو لان الاخرين قد احتجز كل منهم شقتين فى عقار يملكونه وهم احرار فيما يملكون استعمالا واستغلالا ، كما ان الملاءمة ليست باعطاء مكان لابنه المستانف عليه - الطاعن - يعادل فى مسطحه المكان الذى يستأجره المستانف - المطعون ضده الاول - بملك المستانف عليه حيث هناك فارق فى توقيت تشييد كل من المكانين وشتان بين تكاليف بناء كل منهما ٠٠ " بما مؤداه انه اعتد فى تقدير الملاءمة بين الوحدتين على عنصر التكلفة وحدها ، كما اعتبر ازمة الاسكان مبررا لاعتبار العين التى قدمها المطعون

ضده ملائمة رغم ما بينها وبين العين المؤجرة من التفاوت ، مع ان هذا الاعتبار تخلف لدى المطعون ضده بعد ان صار مالكا لعقار من اكثر من ثلاث وحدات بما لا يقوم به قصد المشرع من تقرير نص المادة ٢/٢٢ انفة الذكر من اقامة التوازن بين الطرفين فان الحكم المطعون فيه يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٥/٢٥)

لما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه ان الطاعنين استندوا فى طلب اخلاء المطعون ضده الاول من الشقة موضوع النزاع الى انه يحتجز اكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض تطبيقا لحكم الفقرة الاولى من المادة الثامنة من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وكان تقديمهم للكشف الصادر من مامورية الضرائب العقارية بطنطا استدلالا على هذا الاحتجاز ، وانهم لم يؤسسوا دعواهم كما لم يتمسكوا امام محكمة الموضوع ان المطعون ضده الاول اقام فى تاريخ لاحق لسكناه مبنى مملوكا له مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية على نحو ما تقضى به الفقرة الاخيرة من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وكان لا يجوز للمحكمة من تلقاء نفسها ان تغير سبب الدعوى، ومن ثم فلا يجوز لهم اثاره هذا الدفاع لاول مرة امام محكمة النقض لما يخالطه من واقع لم يسبق طرحه امام محكمة الموضوع ولا على الحكم المطعون فيه ان هو اعرض عن بحث المستند انف الذكر لعدم جدواه او تأثيره على سلامة النتيجة التى خلص اليها فى قضائه ومن ثم يكون النعى عليه

بهذا الخصوص غير منتج ٠

(الطعن رقم ١١٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٢٩)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان النص التشريعى لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقض المشرع خروجا على هذا الاصل وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية اثره ولا يغير من هذا الاصل تعلق الاحكام القانونية بالنظام العام اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مادامت اثارها ساريه فى ظله ، اذ تخضع هذه الاثار لاحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتها وحقوقها التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء ، لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المعمول به اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ قد نص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين على ان " واذا اقام المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه، مما يدل على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البناء التى تتم وتكون وحداته معدة للسكنين فعلا بعد نفاذ هذا القانون وهوما افصح عنه تقرير اللجنى المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير وتقرير لجنة

الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على هذا النص اذ جاء به " الزمت ذات المادة المستاجر الذى يقيم بمبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية ان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها من المالك ، او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التى يستأجرها ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه باثر رجعى . لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه وتقرير الخبير المودع ملف الدعوى ان الطاعن اقام مبنى مكونا من اربعة طوابق ، الارضى منها به اربعة حوانيت ووحدة سكنية بكل من الطوابق الاخرى ، وان وحدتين سكنيتين من هذه الوحدات الثلاث قد تم اقامتهما فى سنة ١٩٧٩ اى قبل سريان احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، واقيمت الوحدة الثالثة سنة ١٩٨٢ بعد نفاذ القانون سالف الذكر ، فان الطاعن لا يكون بذلك قد اقام بعد نفاذ هذا القانون سوى وحدة سكنية واحدة فلا يسرى حكم المادة ٢/٢٢ سالف البيان على واقعة النزاع ، واذ قضى الحكم المطعون فيه على خلاف هذا النظر فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٢٥٩٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/١/٩)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع استهدف تحقيق نوع من التوازن فى العلاقات الايجارية فارتأى انه مما يحقق العدل ان يخير المستاجر بين

اخلاء المسكن الذى يستأجره او توفير مكان ملائم للمؤجر او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية باجرة لا تزيد على مثلى الاجرة التى يدفعها اذا اقام لحسابه فى تاريخ لاحق على عقد استئجاره بناء تزيد وحداته عن ثلاث اذ يكون فى مكنته حينئذ الاستغناء عنه باخر فى المبنى الذى اقامه ، ومن ثم فانه يتعين اعمال هذ الحكم فى جميع الحالات التى يقيم فيها المستأجر المبنى الجديد لحسابه شأن المالك وما يخوله حق الملكية من مباشرة هذا الحق من استعمال واستغلال وتصرف حتى ولو لم يكن يخوله حق الملكية من مباشرة هذا الحق من استعمال واستغلال وتصرف حتى ولو لم يكن قد اكتسب ملكية البناء اذ لا مجال لبحث اسباب كسب ملكية العقار عند تطبيق الحكم الوارد بالنص المتقدم وفقا لمفهومه الصحيح ، وانما يكون هذا البحث بصدد المنازعة فى الملكية فى دعوى الاستحقاق باعتبارها دعوى عينية يقيمها مالك الشىء للمطالبة به مما يستلزم لثبوت حقه فى الملكية ان يكون مردها احد اسباب كسب الملكية ، اما الدعوى التى يقيمها المؤجر على المستاجر استعمالا للرخصة التى خولها له المشرع فى النص المشار اليه فهى من الدعاوى الشخصية القائمة على الالتزامات الناشئة عن عقد الايجار ولا يكلف المدعى فيها باثبات ملكية المستأجر للمبنى الجديد ، وان كل ما يطلب منه هو اقامة الدليل على ان هذا المستأجر اقام المبنى لحسابه وكانت له عليه سلطات المالك لما كان ذلك وكان الحكم المطعون قد اورد بمدوناته ان الارض التى اقيم عليها البناء بعد استئجار الطاعن

للشقة محل النزاع يمتلكها الاخير بالاشتراك مع زوجته مناصفة بينهما ثم قام الطاعن ببيع حصته من الارض لهذه الزوجة بعقد لم يتم تسجيله، وان الخبير المنتدب قد اشار فى تقريره الى ان زوجة الطاعن هى التى اقامت على تلك الارض البناء المطعون من خمسة طوابق يحتوى كل منها على شقتين لحسابها ، ثم اقام قضاءه باخلاء الطاعن من تلك الشقة على ما استخلصه من هذا التقرير من ان عدم تسجيل عقد بيع الطاعن لحصته فى ارض البناء لزوجته مؤداه انه لا يزال يشاركها ملكية العقار بقدر حصته فى الارض التى اقيم عليه البناء وهذا منه استخلاص غير سائغ ، ويتسم بعدم السلامة فى الاستنباط لان عدم اتخاذ اجراءات التسجيل لما باعه الطاعن من ارض المبنى لزوجته لا يفيد بالضرورة ان هذا الاخير هو الذى اقام البناء على الارض لحسابه بقدر حصته فيها كما لا ينفى بذاته ما ذهب اليه فى دفاعه من ان زوجته هى التى شيدت هذا البناء وانفقت عليه لحسابها بعد شرائها حصته فى الارض بعقد بيع ابتدائى لم يتم تسجيله بعد ، لما هو مقرر من ان عقد البيع غير المسجل وان لم تنتقل به ملكية العقار المبيع الى المشترى الا انه اذا انعقد صحيحا فانه يرتب اثارا قانونية منها حق المشترى فى الانتفاع بالمبيع وثمرة اذا كان قد سلم اليه من البائع تنفيذا لهذا العقد ، مما يخوله فى سبيل هذا الانتفاع اقامة المنشآت والبناء عليه، ومن ثم فكان يتعين على المحكمة التحقق من ان البناء الذى اقيم بعد استئجار الطاعن الشقة محل النزاع قد تم لحسابه كله او بقدر حصته فى الارض وانه باشر

سلطات المالك عليه بعد تمامه ولا يصدق ذلك الا اذا ثبت بالفعل انه انفق او اسهم فى نفقاته ليتحقق بذلك الشرط اللازم لاخلاء المستاجر تطبيقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، واذ لم يراع الحكم المطعون فيه موجبات اعمال هذا النص قبل قضائه بالاخلاء ، فانه يكون فضلا عن فساده فى الاستدلال قد شابه الخطأ فى تطبيق القانون ، وقد ترتب على هذا الخطا ان حجبت المحكمة نفسها عن بحث دفاع المطعون ضدهم بشان صورية عقد البيع ابصادر من الطاعن الى زوجته عن حصته فى الارض التى اقيم عليها البناء بما يعيب الحكم بالقصور فى التسبيب ايضا ويوجب نقضه

(الطعن رقم ٢٨٦٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/١/١٢)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " يدل على ان المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستأجر اذا ما اصبح الأخير من طبقة الملاك بان اقام مبنى مملوك له يزيد على ثلاث وحدات ، اذ ان المستأجر المالك اصبح فى غنى عن الحماية التى قررها المشرع للمستأجرين عامة عن طريق الامتداد القانونى لعقد الايجار ، اذ فى

استطاعته نقل سكنه الى المبنى الجديد الذى يملكه او يوفر مكانا ملائما لمالك العين المؤجرة له فى المبنى الجديد بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة عليه ، والقول بغير ذلك يؤدى الى اثراء طائفة من الملاك على حساب غيرهم دون مبرر وهو ما يعد مجافاة لروح العدالة ولا يتفق والعقل والمنطق ، ولما كان حكم المادة ٢/٢٢ سالفة البيان متعلق بالنظام العام فان ذلك يتطلب وبطريق اللزوم كى تنحسر الحماية المقررة لصالح المستأجر الذى اصبح مالكا ان يكون المبنى الذى تملكه فى ذات البلد الذى يوجد فيه مسكنه وهذا الشرط مستفاد من روح النص ويتفق مع الحكمة من تطبيقه ، لان تخيير المستأجر بين اخلاء مسكنه وبين توفير مكان ملائم لمالك العين المؤجرة له فى المبنى الجديد لا يتأتى الا اذا اقام المستأجر المبنى الجديد فى ذات البلد حتى يكون فى استطاعته نقل مسكنه اليه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت بالاوراق ، وبما لا نزاع فيه بين الطرفين ان المسكن الذى يستأجره الطاعن كائن بحى الشرابية بمدينة القاهرة ، وان المبنى الجديد الذى اقامه كائن بقسم الهرم بمدينة الجيزة وهما عاصمتان لمحافظتين مختلفتين تستقل كل مدينة منهما عن الاخرى حسب التقسيم الوارد بالقرار الجمهورى رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ ، ومن ثم فان المادة ٢٢ سالفة البيان تكون غير واجبة التطبيق لتخلف احد شروطها الجوهرية وهو ان يكون المبنى الجديد الذى يقيمه المستاجر فى ذات البلد الذى يقع فيه مسكنه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى باخلاء الشقة التى يستأجرها

الطاعن لاقامته مبنى مكون من اكثر من ثلاث وحدات فى مدينة اخرى فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون وتأويله بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٢١٤٦ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٢)

النص فى المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه" اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستنجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " يدل على ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البناء التى تتم وتكون وحداته معدة للسكنى فعلا بعد نفاذ هذا القانون ، لما كان ذلك وكان البين من تقرير الخبير الذى اقيم عليه قضاء الحكم المطعون فيه ان العقار الذى نسب الطاعن للمطعون ضده اقامته ، وانه مملوك له بالكامل عبارة عن خمسة ادوار بكل منها شقة واحدة ، وان شقق الادوار الارضى والاول والثانى والعلويين مؤجرين للغير وان – الدورين الاول والثانى صدر الترخيص رقم ٢١٤ سنة ١٩٧٧ طوخ ببنائهما اى قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، اما شقتا الدورين الثالث والرابع العلويين فقد اورد الخبير ان اولاهما " عبارة عن حوائط بدون تغليق ولا يوجد بلاط أو كهرباء او ماء او نجارة " وان الثانية " مبنى بها الحوائط فقط بدون سقف وغير كاملة المبانى ، وقد صدر بشأنهما ترخيص بناء رقم ٢٤

سنة ١٩٨٠ طوخ ولم يتم اعدادهما للسكنى بعد " ومن ثم فان وحدات العقار - كما وصفت بتقرير الخبير - لا تنطبق بشأنها بفرض ملكية المطعون ضده لها بالكامل - نص المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، واذ كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى هذه النتيجة التى لها اصلها الثابت بتقرير الخبير بما اورده بمدوناته من ان " الثابت بتقرير الخبير ان البناء مملوك للمستأجر وزوجته مناصفة بينهما فضلا عن ان المنزل المبنى به شقتان تحت الاتمام الامر الذى تجد معه هذه المحكمة ان الحكم المستأنف قد اخطأ فى تطبيق القانون " فان تعييب الطاعن للحكم المطعون فيه فى شأن اعتداده بعقد البيع الابتدائى الصادر من المطعون ضده لزوجته مع انه - كما يقول الطاعن - صورى يكون بفرض صحته غير منتج هذاالى ان ما يثيره الطاعن ايضا من تراخى المطعون ضده فى تشطيب الشقق الاخرى عمدا لا يعدو ان يكون دفاعا جديدا لم يثبت تمسكه به امام محكمة الموضوع وتقديمه الدليل عليه ، ومن ثم يكون النعى برمته على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٢٥٣١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٥)

المقرر - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ان مؤدى ما نصت عليه المادتان الرابعة والخامسة من التقنين المدنى ان من استعمل حقه استعمالا مشروعا لا يكون مسئولا عما ينشأ عن ذلك من ضرر بالغير ، وان استعمال الحق لا يكون غير مشروع الا اذا لم يقصد به سوى الاضرار بالغير وهو ما لا يتحقق الا بانتفاء كل مصلحة من استعمال الحق ، او اذا

كانت المصالح التى يرمى الى تحقيقها قليلة الاهمية بحيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها ، او كانت هذه المصالح غير مشروعة ، وانه اذا تمسك المستاجر بالبقاء فى العين المؤجرة تنفيذا لعقد الايجار ، ولم يوضح لارادة المؤجر فى ان يستقل بفسخ العقد ، فانه يستعمل حقا له استعمالا مشروعا ، ومن ثم فلا يمكن ان يتخذ من مسلكه هذا دليلا على التعسف فى استعمال حقه ، لما كان ذلك ، وكانت الهيئة المطعون ضدها تستأجر عين النزاع ولا ينطبق عليها نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كما سلف البيان ، وان تمسكت بالبقاء فيها فلا يعد مسكلها هذا تعسفا فى استعمال حقها فى الانتفاع بالعين المؤجرة ٠

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٣)

النص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الأماكن على انه " اذا اقام المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه ٠٠٠ يدل على انه اذا اقام المستأجر لحسابة فى تاريخ لاحق على عقد استئجاره بناء يزيد وحداته على ثلاث وحدات اذ يكون فى مكنته حينئذ الاستغناء عن مسكنه والاستعاضة عنه باخر فى المبنى الذى اقامه ، ومن ثم فانه يتعين اعمال هذا الحكم فى جميع

الحالات التى يقيم فيها المستأجر المبنى الجديد لحسابة ويكون له وحده حق استعمال واستغلاله والتصرف فيه حتى ولو لم يستند فى ذلك الى اى من اسباب كسب الملكية الواردة فى القانون على سبيل الحصر اذ محل ذلك هو ادعاء الملكية فى دعوى الاستحقاق باعتبارها دعوى عينية يقيمها مالك الشيء ويكون محلها المطالبة به بحيث لا تثبت هذه الملكية الا لسبب من تلك الاسبابَ ، اما فى الدعوى التى يقيمها المؤجر على المستأجر استعمالا للرخصة التى خولها النص المشار اليه فهى من دعاوى الاخلاء وليست من دعاوى الملكية فلا يكلف المدعى فيها باثبات ملكية المستاجر للمبنى الجديد ويكفى لقبولها اقامة الدليل عى ان هذا المستأجر اقام المبنى لحسابه وكانت له عليه سلطات المالك ولا يلزم ان تكون الملكية ثابتة له بعقد مسجل او بسبب من اسباب كسب الملكية المقررة قانونا والقول بغير ذلك يجافى قصد الشارع ويؤدى الى ان يصبح مشترى ارض المبنى بعقد غير مسجل احسن حالا ممن التزم باحكام القانون وبادر الى تسجيل عقد شرائه ، وانه مما يؤيد ذلك ان المشرع فى المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر انصرف عن المعنى الاصطلاحى للفظ المالك الى ذلك المعنى فى كل نص اخر غير ذلك الذى يرد فيه الا انه اذا تبين ان المعنى الاصطلاحى غير ذلك الذى يدل عليه ظاهر النص ، ومن ثم فان التعرف على الحكم الصحيح من النص يقتضى تقصى الغرض الذى رمى اليه والقصد الذى املاه – وهو ما بين من استقراء احكام هذا القانون من انه اطلق على

المؤجر اصطلاح المالك فى نصوص المواد ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ ، ٩ ، ١١ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢٣ ، ٢٥ الخاصة بتحديد الاجرة وتقاضى مقدم ايجار وزيادة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى وتوزيع تكاليف الترميم والصيانة واجر حارس المبنى والاعفاء من الضرائب العقارية للمبانى الجديدة ، وزيادة الأجرة عند تغيير الاستعمال والحق فى تقاضى نسبة من ثمن بيع المتجر او المصنع وتأثيم تقاضى خلو رجل وبيع او تأجير الوحدات المبنية لاكثر من شخص والتخلف عن تسليم الوحدات المؤجرة فى الموعد المحدد وبطلان الشروط المخالفة لاحكام القوانين المنظمة للعلاقة بين طرفى العلاقة الايجارية ، فقد استخدم المشرع فى النصوص متقدمة البيان لفظ المالك فى غير معناه الاصطلاحى والعبرة فى تفسير النصوص – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هى بالمقاصد والمعانى لا بالالفاظ والمبانى ، لما كان ذلك وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى فهم الواقع فى الدعوى ، وفى تقدير ما يقدم لها من ادلة والموازنة بينها وترجيح ما تطمئن اليه واستخلاص الحقيقة منها متى كان استخلاصها سائغا وله اصله الثابت بالاوراق وهى غير ملزمة باجابة تعيين خبير اخر متى وجدت فى تقرير الخبير الذى انتدبته ما يكفى لتكوين عقيدتها للفصل فيها وبحسبها ان تبين القيقة التى اقتنعت بها واقامت عليها دليلها ، اذ كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير انه استدل على ملكية الطاعن للمبنى الجديد من تحريره عقود الايجار للسكان باسمه كمؤجر ، ومما ثبت من المحضر

رقم ٤ لسنة ١٩٨٤ امن دولة المطرية ، ومن الكشف الرسمى المستخرج من سجلات مصلحة الضرائب العقارية من ان العقار مكلف باسم الطاعن منذ سنة ١٩٨٣ وقد اخذ الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بما انتهى اليه الخبير فى تقريره وهى اسباب سائغة ، ومن ثم فلا يجدى الطاعن القول بان البناء مملوك لوالدته او ملكيته مازالت باسم الشركة البائعة ويضحى النعى بهذا السبب على غير اساس ·

(الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٢)

وان كان التقنين المدنى هو الشريعة العامة التى تسود احكامها سائر معاملات الناس على سبيل الدوام والاستقرار بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الايجار هى واجبة التطبيق اصلا ما لم تطرا ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض احكامه واحلال تشريعات خاصة بديلا عنها فرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستاجر، فاحكام القانون الخاص هى التى يتعين تطبيقها ولا يلغيها الا قانون خاص مثله ولا ينسخ بقانون عام ما لم يكن التشريع الجديد الذى اورد الحكم العام قد اشار بعبارة صريحة الى الحالة التى يحكمها القانون الخاص وجاءت عبارته قاطعة فى سريان حكمه فى جميع الاحوال ، وانه مع قيام القانون الخاص لا يرجع الى احكام القانون العام الا فيما فات القانون الخاص من الاحكام، ولا يجوز اهدار القانون الخاص بذريعة اعما قاعدة عامة لما فى ذلك من مناقاة صريحة للغرض الذى من اجله وضع القانون الخاص ، لما كان ذلك وكان النص فى المادة ٣٢ من

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد خير المستاجرين بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكة او احد اقاربه بالمبنى الجديد الذى اقامه وقد خلا من ضرورة اعذار المستأجر قبل رفع دعوى الاخلاء فان هذا الاعذار يكون غير لازم لقبول دعوى الاخلاء فى هذه الحالة ، ومن ثم فلا محل لاعمال القواعد العامة فى القانون المدنى بخصوص الاعذار ، واذ التزام الحكم المطعون فيه هذا النظر فان هذا النعى يكون على غير اساس ·

(الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٦)

مفاد نص الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – ان المشرع استهدف تحقيق نوع من التوازن فى العلاقات الايجارية فارتأى انه مما يحقق العدل ان يخير المستأجر بين اخلاء المسكن الذى يستأجره او توفير مكان ملائم للمؤجر او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية باجرة لا تزيد على مثلى الاجرة التى يدفعها اذا اقام لحسابه فى تاريخ لاحق على عقد استئجاره بناء يزيد وحداته على ثلاث ، لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع السلطة التامة فى فهم الواقع فى الدعوى وفى تقدير الادلة والموازنة بينها متى كان استخلاصها سائغا وله اصله الثابت بالأوراق ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه والحكم الابتدائى المحال على اسبابه ان محكمة الموضوع خلصت الى ان الطاعن هو الذى اقام العقار بجميع وحداته استنادا الى ما ورد بصلب تقرير الخبير وما قرره

حارس العقار فى تحقيقات الشكوى رقم ٦٣٦١ سنة ١٩٨٤ ادارى مدينة نصر وكان هذا الذى خلصت اليه المحكمة له اصله الثابت بالأوراق ويؤدى الى النتيجة التى خلص اليها الحكم ويواجه دفاع الطاعن القائم على انه باع حق العلو لما زاد على ثلاث وحدات لاخر الذى اقام باقى وحدات العقار بما يكفى لحمل قضائه فيكون النعى على غير اساس ٠

(الطعن رقم ٤٣٦٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٥/١٣)

تقدير صلاحية الوحدة للسكنى وان كانت من مسائل الوقائع التى تستقل محكمة الموضوع بتقديرها الا أن مناط ذلك ان تقيم قضاءها على اسباب سائغة لها اصلها الثابت بالاوراق وتحمل قضاءها لما كان ذلك وكان مؤدى ما تقدم ان الوحدتين السكنيتين التى اقامتهما الطاعنة بعد سريان احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وان كانتا تخضعان لاحكامه الا ان مناط الحكم بالاخلاء فى هذه الحالة ان تكون احدى هاتين الوحدتين على الاقل صالحة للسكنى واذ كان الثابت من تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى انهما بحالتهما الراهنة غير صالحتين للسكنى مما مفاده تخلف احدى موجبات القضاء بالاخلاء وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون المشار اليه فان الحكم المطعون فيه اذ خالف هذا النظر واستند فى قضائه بالاخلاء الى ان الطاعنة باقامتها جدران الوحدة الخامسة قبل اتمام تشطيب الوحدة الرابعة ما يدل على تقاعسها عن اعداد هذه الوحدة للسكنى ، وكان ما خلص اليه فى هذا الصدد غير سائغ ولا يحمل ما انتهى اليه فى قضائه فانه يكون قد شابه

فساد فى الاستدلال ادى به الى الخطأ فى تطبيق القانون ٠

(الطعن رقم ٢٧٨٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٩)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظم العلاقة بين المؤجر والمستاجر يدل وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض على ان المناط فى سريان الحكم المقرر فيه ان يكون المبنى الذى اقامه المستأجر قد تم بناؤه فعلا بعد نفاذ هذا القانون - وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجان الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية فى التعقيب على هذا النص ومن ثم فان مؤدى ذلك انه لا يعول فى تطبيق احكام الفقرة الثانية من المادة ٢٢ سالف الذكر على تاريخ الترخيص بانشاء المبنى بل العبرة باتمام البناء فى ظل سريان القانون ٠

(الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/٩/٢٢)

النص المستحدث الوارد بالمادة ٢/٢٢ من ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل - وعلى ما جاء بعباراته الواضحة والفاظه الصريحة ان مناط اعمال حكمه ان تكون الوحدة المؤجرة للمستاجر وحدة سكنية فلا يسرى على مستأجرى الوحدات غير السكنية كالمحلات او الوحدات المعدة لغير اغراض السكنى كالمكاتب وخلافه ، ولازم ذلك ومقتضاه ان يمتنع على مستأجرى الوحدات السكنية بعد نفاذ القانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ القيام بطريق للتحايل بتغيير وجه الاستعمال الى غير اغراض السكنى

بارادتهم المنفردة وصولا منهم الى تعطيل تطبيق النصوص المستحدثة الامرة المتعلقة بالنظام العام ومنها نص المادة ٢/٢٢ سالف الذكر ، والا عد ذلك مخالفا لارادة المشرع ومهدرا للحكمة التى تغياها من تلك النصوص •

(الطعن رقم ٦٨٤ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٣/١٠/٢١)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البناء التى تتم وتكون وحداته معدة للسكنى فعلا بعد نفاذ هذا القانون وان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون المبنى الذى اقامه المستاجر يشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها واذ كانت هذه القواعد من النظام العام تثيرها المحكمة من تلقاء نفسها •

(الطعن رقم ٢١٥٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١٢/١٣)

النص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " اذا اقام المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحق له عن الوحدة التى يستأجرها منه " يدل على ان المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة المؤجر والمستاجر اذا

ما اصبح الاخير من طبقة الملاك بان اقام مبنى مملوكا له يزيد على ثلاث وحدات اذ ان المستأجر المالك اصبح فى غنى عن الحماية التى قررها المشرع للمستأجرين عامة عن طريق الامتداد القانونى لعقد الايجار ، اذ فى استطاعته نقل سكنه الى المبنى الجديد الذى يملكه او يوفر مكان ملائما لمالك العين المؤجرة له فى المبنىالجديد بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة عليه ، والعمل بغير ذلك يؤدى الى اثراء طائفة من الملاك على حساب غيرهم دون مبرر ، وهو ما يعد مجافاة لروح العدالة ولا يتفق والعقل والمنطق ، لما كان ذلك وكانت العبرة فى تفسير النصوص هى بالمقاصد والمعانى لا بالالفاظ والمبانى ، فان التعرف على الحكم الصحيح فى النص يقتضى تقصى الغرض الذى رمى اليه والقصد الذى املاه ، لما كان ذلك وكانت الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مناط اعمالها ان يكون المبنى الذى اقامه المستأجر يشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون وبالنسبة لعدد الوحدات فقد وردت عبارة النص " اذا اقام المستاجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات ... الخ فان ظاهر هذا النص يشير الى ان المتطلب لاعمال حكمها هو اقامة اكثر من ثلاث وحدات سكنية ، وهو نص ورد مطلقا فلم يرد به ما يشير الى تقييد تلك الزيادة بوحدة كاملة على الاقل فيظل هذا النص على اطلاقه لتكون مطلق الزيادة ايا كان قدرها وذلك اتساقا مع روح التشريع واستهداء بحكمته التى تغياها المشرع وهى اعادة التوازن

بين طرفى العلاقة الايجارية بعد ان اصبح المستأجر - وقد كان الطرف الضعيف فيها - من طائفة الملاك واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وامسك عن اعمال حكم المادة ٢/٢٢ انفة الذكر مشترطا لذلك ان تكون وحدات المبنى المقام من المستأجر اربع وحدات كاملة على الاقل فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون وتأويله بما يوجب نقضه •

(الطعن رقم ١٠٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١١ س ٤٥ ص ٦٨١)

المقرر ان النص التشريعى لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقصد القانون خروجا على هذا الاصل وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعيه اثره ولا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مادامت اثارها سارية فى ظله اذ تخضع هذه الاثار لاحكام القانون الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى ادعت الى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء ، لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر المعمول به من تاريخ ١٩٨١/٧/٣١ قد نص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ على ان " واذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى

الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه يدل على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البناء التى تتم وتكون وحداته معدة للسكن فعلا بعد نفاذ هذا القانون وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على هذا النص اذ جاء به " الزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها من المالك او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التى يستأجرها " ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه باثر رجعى ولا يسوغ القول بان اشتراط النص بان يكون المبنى الذى اقامه المستاجر " فى تاريخ لاحق لاستئجاره " يوحى بقصد المشرع فى اعماله باثر رجعى بان تكون احدى الوحدات على الاقل قد اقيمت واعدت للسكنى بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اذ ان ذلك يعنى الخروج على الاصل المقرر بان النص التشريعى لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم ينص المشرع صراحة على الخروج عليه هذا الى ان هذا القول فيه مفاجأة للمستاجر باعمال النص على وحدات اقامها قبل نفاذ القانون لم يكن فى حسبانه خضوعها ليتدبر امره فان استلزام تعدد الوحدات بعد نفاذ القانون يتيح للمستأجر ان يختار منها ما

يناسبه ويتفق مع ظروفه واحواله العائلية اذا ما راى التخلى عن سكنه ·

لما كان ذلك فان الهيئة تقر المبدا سالف البيان والعدول عما يخالفه بالاغلبية المنصوص عليها فى المادة ٢/٤ من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٣ ·

وحيث ان الطعنين قد استوفيا اوضاعهما الشكلية ·

وحيث ان ما ينعاه الطاعنون باسباب طعنيهما على الحكم المطعون فيه الخطأ فى تطبيق القانون وفى بيان ذلك يقولون ان الثابت بتقرير الخبير الذى عول عليه فى قضائه بالاخلاء الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه ان المبنى المنسوب لمورثهم اقامته عبارة عن خمسة ادوار بكل دور شقة والدور الارضى مملوك لاخر وباقى الادوار لم ينشأ منها فى ظل سريان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سوى الدورين الرابع والخامس والاخير منهما لم يتم اعداده للسكنى بعد فلا تنطبق على واقعة النزاع المادة ٢/٢٢ من القانون المشار اليه واذ قضى الحكم المطعون فيه بالاخلاء اعمالا لهذا النص فانه يكون معيبا بما يستوجب نقضه ·

وحيث ان هذا النعى سديد ذلك انه لما كانت الهيئة قد انتهت — وعلى ما سلف الى ان مناط سريان حكم المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على البناء الذى يقيمه المستاجر بعد استئجاره وتزيد وحداته على ثلاث هو ان تكون هذه الوحدات قد تم بناؤها واعدت للسكنى فعلا بعد العمل بأحكام القانون المشار اليه وكان البين من تقرير

الخبير ان العقار محل النزاع لم يتم - بعد العمل باحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - سوى بناء وحدتين فقط به هما الدورين الثالث والرابع العلويين والاخير (الرا بع العلوى) لم يتم اعداده للسكنى بعد فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بتأييد الحكم الابتدائى بالاخلاء اعمالا لنص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يكون قد اخطا فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه ٠

(الطعنان رقما ١٥٩٦ ، ٢٠٠١ لسنة ٦٣ ق هيئة عامة جلسة ١٩٩٤/٥/١٢)

وان كان الاصل فى قواعد التفسير انه اذا اورد المشرع مصطلحا معينا فى نص ما لمعنى معين وجب صرفه لهذا المعنى فى كل نص اخر يرد فيه ، الا انه اذا تبين ان المعنى الاصلاحى يجافى قصد المشرع فان ذلك يؤكد انه تحول عن هذا المعنى الى معنى اخر غير ذلك الذى يدل عليه ظاهر النص ، ومن ثم فان التعرف على الحكم الصحيح من النص يقتضى تقصى الغرض الذى رمى اليه والقصد الذى املاه ، وكان من المقرر فى قضاء محكمة النقض انه متى كان النص عاما مطلقا فلا محل لتخصيصه او تقييده باستهداء الحكمة منه اذ فى ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به النص عن طريق التأويل وان النص فى الفقرة الثابتة من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه " اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى

الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه يدل على ان المشرع قصد من هذا الحكم المستحدث الموازنة بين مصلحة كل من المؤجر والمستأجر اذا ما اصبح الاخير من طبقة الملاك بان اقام مبنى مملوكا له يزيد على ثلاث وحدات اذ ان المستأجر المالك اصبح فى غنى عن الحماية التى قررها المشرع للمستأجرين عامة عن طريق الامتداد القانونى لعقود الايجار اذفى استطاعته نقل سكنه الى المبنى الجديد تلذى يملكه او يوفر مكان ملائما لمالك العين المؤجر له فى المبنى الجديد بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة عليه والقول بغير ذلك يؤدى الى اثراء طائفة من الملاك على غيرهم بغير مبرر ويعد ذلك مجافاة لروح العدالة ، وهو ما لا يتفق مع العقل والمنطق ، واذ كان النص المتقدم ورد عاما مطلقا بشأن الملكية فلا محل لتخصيصه او تقييده بالملكية المفرزة دون الشائعة اذ ان فى ذلك استحداث لحكم مغاير لم يأت به المشرع وخروج على قصد الشارع من اصداره والغرض الذى رمى اليه ولا يغير من ذلك ما ورد بالمواد من ٨٢٥ الى ٨٢٨ من القانون المدنى اذ ان المالك على الشيوع له حق الملكية والتصرف والثمار بالنسبة لحصته وغاية القول انه فى الملكية الشائعة – يتعين لانطباق حكم المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ان يكون نصيب المستاجر فى البناء المملوك له على الشيوع مع اخرين اكثر من ثلاث وحدات سكنية ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون قد اعمل صحيح القانون ويكون النعى على غير

اساس .

(الطعن رقم ٢٧٧٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٨ س ٤٥ ص ٧٣٧)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - يدل - على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون العين المؤجرة بغرض السكنى او جرى استعمالها بالفعل فى هذا الغرض ، ولا يسرى حكمها على الوحدات المؤجرة ابتداء لغير اغراض السكنى ، ولا يغير من ذلك تراخى المستاجر فى استعمالها بالفعل فى الغرض المثبت بعقد الايجار طالما انه لم يستعملها فعلا للسكن - لما كان ذلك وكان الثابت من عقد ايجار شقة النزاع المؤرخ ١٩٨٢/١٢/١ ان الطاعن استأجرها لاستعمالها عيادة طبية وقام باستخراج ترخيص بذلك بتاريخ ١٩٨٧/٧/٣٠ ، فان الحكم المطعون فيه ، وقد اتخذ من مجرد تراخى الطاعن فى استغلال العين المؤجرة كعيادة سندا لتطبيق حكم المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ والقضاء بالاخلاء دون ان يعتد بالغرض الذى اتفق عليه الطرفان فى عقد الايجار رغم انه خلص فى اسبابه الى ان الطاعن لم يغير وجه الانتفاع بالعين الى سكن فانه يكون قد خالف القانون .

(الطعن رقم ٢١٤٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٣)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن على انه "اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم

لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه يدل على ان المشرع انشأ فى ذمة مستأجر الوحدة السكنية الذى اقام مبنى مملوكا له تزيد وحداته السكنية الصالحة للانتفاع عن ثلاث وحدات التزاما تخييريا بين محلين احدهما اخلاء العين المؤجرة له والثانى هو توفير مكان ملائم لمالك هذه العين او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية فى المبنى الذى اقامه مطلقا للمستأجر الحق فى اختيار احد هذين المحلين ولا تبرأ ذمته براءة تامة الا اذا ادى احد المحلين للمالك المؤجر له فاذا امتنع عن اعمال حقه فى الخيار تولى القاضى تعيين محل الالتزام وفقا لنص المادة ١/٢٧٦ من القانون المدنى ، وان اسقط حقه فبادر بتأجير وحدات هذا المبنى او باعها للغير او تصرف فيها باى وجه من التصرفات انقلب هذا الالتزام التخييرى الى التزام بسيط له محل واحد هو اخلاء العين المؤجرة فلا يبقى سوى القضاء باخلائه منها، لما كان ذلك وكان الثابت من الاوراق وتقرير الخبير المنتدب فى الدعوى الذى اخذ الحكم المطعون فيه بنتيجته محمولة على الاسباب التى بنيت عليها ان الطاعن وثلاثة من اخوته واربع من اخواته قد اشتروا عقارا بالعقد المسجل ١٣٧ لسنة ٧٧ مصر الجديدة على ان يكون للذكر ضعف نصيب الانثى وقام الطاعن بهدمه واعادة بنائه بموجب ترخيص البناء رقم ١١٤ لسنة ١٩٧٨ الصادر من حى الزيتون بتاريخ ١٩٨١/١٢/١٤ فانشأ الطاعن فى البدروم مصنع نسيج وغرفتين كما انشأ فوقه خمسة طوابق تكون ٢٤ وحدة سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع

وذلك فى تاريخ لاحق لاستنجاره لعين النزاع وللعمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وبذلك جاوزت حصته ثلاث وحدات سكنية ثم قام بتأجير حصته للغير ثم نقل ملكيته لها لاحد اخوته بعقد قسمة مؤرخ ١٩٨٦/١٠/١٤ ثم بعقد بيع مؤرخ ١٩٨٧/٤/٣٠ ، لما كان ذلك وكان لا تثريب على محكمة الموضوع فى انها اخذت بالنتيجة التى انتهى اليها تقرير الخبير محمولة على الاسباب المؤدية التى بنيت عليها ودون حاجة الى تكرارها او تدعيمها باسباب خاصة ، وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما سلف ان شروط اخلاء الطاعن قد توافرت وان حق المطعون ضده فى طلبه قائم لم يسقط وان الطاعن هو الذى اسقط خياره سالف البيان فانه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعى عليه باسباب الطعن على غير اساس .

(الطعن رقم ٤٨٧٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٦ س ٤٧ ص ٣٦٤)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن على انه "اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " يدل – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون المبنى الذى اقامه المستأجر يشتمل على اكثر من ثلاث

وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون المذكور فى ١٩٨١/٧/٣١ وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على هذا النص ويؤكد ذلك خلو القانون سالف البيان من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه بأثر رجعى مما مقتضاه ان المبنى الذى يقيمه المستأجر قبل تاريخ نفاذ هذا القانون لا يخضع لذلك النص ومن المقرر ايضا - فى قضاء هذه المحكمة - انه ولئن كان لمحكمة الموضوع سلطة تقدير ادلة الدعوى واستخلاص الواقع فيها الا انه يتعين عليها ان تفصح عن مصادر الادلة التى كونت منها عقيدتها وفحواها وان يكون لها ماخذها الصحيح من الاوراق ومؤديا الى النتيجة التى خلصت اليها لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه باخلاء الطاعن من العين محل النزاع على سند من توافر شرائط تطبيق نص المادة ٢/٢٢ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ باقامته مبنى مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لعقد استئجاره ولاحق على صدور القانون المذكور دون أن يفصح عن بيان مصدره فى ذلك ودون التحقق من تاريخ اقامة ذلك المبنى وما اذا كان قبل او بعد نفاذ القانون سالف الاشارة اليه بما يعيبه ويوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ٦٠٢٦ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/٦/١٩)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن يدل على ان مناط حكم هذا

النص ان يقيم المستاجر بعد العمل باحكام هذا القانون وفى تاريخ لاحق لاستئجاره مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها ومعدة للاقامة فيها بالفعل تحقيقا للحكمة التى تغياها المشرع فى هذا النص باعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفى العلاقة الايجارية حيث يكون فى مكنة المستاجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة اخرى بالعقار الذى اقامه او تنفيذ التزامه بتوفير وحدة سكنية ملائمة لاحد المستفيدين من حكم النص ٠

(الطعن رقم ٥١١٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/٦/١٢)

اذا كان الثابت من الأوراق ان المطعون ضده الثانى المستأجر الاصلى – ضمن مذكرة دفاع المقدمة امام محكمة اول درجة بجلسة ١٩٩٥/١٠/٢١ بانه ترك لشقيقه الطاعن عين النزاع واقام فيها ومن المقرر – فى قضاء محكمة النقض – ان المستأجر المتارك للعين المؤجرة تزول صفته كمستأجر ويصبح بالتالى خارجا عن العلاقة الايجارية وغير صاحب حق فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، ومن ثم لا مصلحة للطاعن – شقيق المستاجر – ان يعيب على الحكم المطعون فيه حكمه باخلاء المطعون ضده الثانى – المستاجر الاصلى – تطبيقا لحكم المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لان شرط اعمال المادة ٢/٢٢ سالفة البيان يفترض استمرار عقد الايجار للمطعون ضده الثانى المستاجر الاصلى ، واذ قرر الاخير بتركه العين المؤجرة للطاعن فلا يقبل من الطاعن التحدى بان

الحكم خالف شروط تطبيق المادة ٢/٢٢ سالفة البيان سيما وان المطعون ضده الثانى - المستاجر الاصلى - لم يطعن على الحكم الصادر ضده بالاخلاء ومن ثم يكون النعى غير مقبول ٠

(الطعن رقم ٩٧٥١ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٦/١٠/١٩٩٧)

النص فى المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على انه "اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها فيه " يدل - وعلى ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون المستأجر قد انشأ المبنى ابتداء او استكمل بناءه على ان يشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد ١٩٨١/٧/٣٠ تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ومعدة للاقامة فيها بالفعل ولا ينصرف هذا النص الى الوحدات المستعملة فى غير اغراض السكنى ولا الى ما تملكه المستاجر بطريق الشراء او الميراث او غير ذلك من اسباب كسب الملكية دون ان يسهم فى اقامته ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه باخلاء الطاعنة على مجرد تملكها واقامتها بعد استئجارها مبنى به اكثر من ثلاث وحدات وبعد نفاذ القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ دون ان يحقق دفاعها الجوهرى من ان هذه الوحدات مستعملة فى اغراض غير سكنية ولا يبين مقدار ما انشأته

فيها ، وهو مناط اعمالا حكم المادة ٢/٢٢ المشار اليها فانه يكون اخطأ فى تطبيق القانون وجره ذلك الى القصور فى التسبيب مما يعجز محكمة النقض من مراقبة سلامته وهو ما يوجب نقضه .

(الطعن رقم ٨٧١٧ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن على انه "اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " يدل على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون وحدات المبنى الذى اقامة مستأجر الوحدة السكنية اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها واذ تملك المستأجر البناء مع شركاء اخرين على الشيوع تعين لانطباق حكم المادة سالفة البيان عليه ان يكون نصيبه من البناء اكثر من ثلاث وحدات سكنية على الاقل ، لما كان ذلك وكان الثابت فى الاوراق ومن تقرير الخبير المنتدب فى الدعوى ان الارض المقام عليها المنزل المملوك للطاعنين مملوكة مناصفة بين الطاعنة الاولى وزوجها المستاجر الاصلى بموجب عقد مسجل وكذلك الطابق الارضى المكون من وحدتين والذى بنى وشغلت وحدتاه سنة ١٩٨٠ وان الطاعنة الاولى هى التى

اقامت الوحدة الغربية بالطابق الاول العلوى سنة ١٩٨٠ بينما اقام الطاعنون جميعا الوحدة الشرقية بالطابق المذكور ووحدتين بالطابق الثانى العلوى احداهما غير تامة التشطيب ومن ثم فان مؤدى ذلك ان ايا من الطاعنين لم يتوافر لديه عند اعمال حكم المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اكثر من ثلاث وحدات سكنية وبالتالى تنحسر شرائط اعمالها واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واقام قضاءه بالاخلاء استنادا الى ان الطاعنين هو زوجة واولاد المستأجر الاصلى واصبحوا من بعده مستأجرين اصليين ويتحقق بشأنهم النص سالف الذكر طالما ان الزوجة تمتلك ثلاث وحدات والاولاد يمتلكون مثلها وانهم جميعا اسرة واحدة دون ان يعنى ببحث نصيب كل منهم استقلالا فى وحدات البناء المملوكة على الشيوع بينهم وتاريخ انشائها فانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب الذى جره الى الخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ١٠٩١ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٤/١)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه متى قدم الخصم الى محكمة الموضوع مستندات وتمسك بدلالتها فالتفت الحكم عن التحدث عنها كلها او بعضها مع ما قد يكون لها من الدلالة فانه يكون مشوبا بالقصور ، وكان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن على انه "اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ

لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه - يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون وحدات المبنى الذى اقامه مستأجر الوحدة السكنية اكثر من ثلاث وحدات تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بالاضافة الى ان يكون المبنى مازال مملوكا له حتى تاريخه رفع الدعوى كما ان المقرر طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٨٠٣ من القانون المدنى ان ملكية الارض تشمل ما فوقها وما تحتها الى الحد المقيد فى التمتع بها علوا وعمقا ، وان عقد البيع غير المسجل ، وان لم تنتقل به ملكية العقار المبيع الى المشترى الا انه اذا انعقد صحيحا فانه يرتب اثارا قانونية منها حق المشترى فى الانتفاع بالمبيع وثمره اذا كان قد سلم اليه من البائع تنفيذا لهذا العقد مما يخوله فى سبيل هذا الانتفاع اقامة المنشآت والبناء عليه ، لما كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق ان الطاعن تمسك امام محكمة الموضوع بانه قد باع الى كل من نبيل صبرى رزق ، نادية صبرى رزق حصة قدرها ١٦ ط مشاعا فى الارض التى اقيم عليها المبنى لحساب الشركاء مجتمعين وانه تم تأجير جميع وحدات المبنى وتقديم طلبات توصيل التيار الكهربائى منهم جميعا وقدم عقد البيع وعقود الايجار وشهادة من شركة الكهرباء للتدليل على ان نصيبه لا يجاوز ثلاث وحدات سكنية فى المبنى جميعه الا ان الحكم المطعون فيه اقام قضاءه باخلاء العين محل النزاع على سند من ملكيته لكامل وحدات المبنى دون ان يبحث ويمحص دفاعه

المشار اليه او يقول كلمته فى دلالة مستنداته التى قدمها ومدى صحتها وهو دفاع جوهرى يتغير به - ان صح - وجه الراى فى الدعوى فان الحكم يكون مشوبا بالقصور بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ١٢٩٢ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٣)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه متى بنى الحكم على واقعة لا سند لها من اوراق الدعوى او مستندة الى مصدر موجب ولكنه مناقض له فانه يكون باطلا وكان النص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية والعشرين من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تأجير وبيع الاماكن على انه "اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة لاثانية بالمبنى الذى اقامه - يدل - على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون وحدات المبنى الذى اقامه مستأجر الوحدة السكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها ومعدة للاقامة فيها بالفعل وذلك تحقيقا للحكمة التى تغياها المشرع من هذا النص باعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفى العلاقة الايجارية حيث يكون فى مكنة المستاجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة اخرى بالعقار الذى انشأة او تنفيذ التزامه - بتوفير وحدة ملائمة به للمالك او احد المستفيدين وهو ما لا يمكن تحققه الا باكتمال البناء واعداده للانتفاع به لما كان ذلك وكان الثابت من تقرير الخبير الذى ندبته محكمة الاستئناف ان المبنى

المملوك للطاعن وان كان يحوى اربع وحدات سكنية الا ان احداها وهى الغربية والكائن بالدور الثانى غير صالحة للسكنى لعدم اكتمال تشطيبها بما لا يكتمل معه توافر النصاب الذى يوجب اعمال حكم النص سالف الاشارة اليه واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى مخالفة الثابت بالتقرير المقدم من ان عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكنى لا تزيد على ثلاث ثم خلص الى اعمال حكم النص دون توافر موجبات اعماله فانه يكون قد خالف الثابت بالأوراق ومعيبا بمخالفة القانون .

(الطعن رقم ٨٣٥٩ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٣)

المقرر ان القوانين المتعلقة بايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر هى من القوانين الاستثنائية التى تسرى فى نطاق الاغراض التى وضعت لها فيجب تفسيرها فى اضيق الحدود دون ما توسع فى التفسير او القياس على ان يكون التعرف على الحكم الصحيح من النص بتقصى الغرض الذى رمى اليه والقصد الذى املاه ، وكان النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن تأجير وبيع الاماكن على انه "اذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامة - يدل -فى صريح عبارته على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان يكون المبنى المملوك للمستأجر هو الذى اقامه ولا ينصرف هذا النص الى ما تملكه المستأجر

بطريق الشراء او الميراث او غير ذلك من اسباب كسب الملكية وهو ما يتفق ايضا مع الحكمة التى تغياها المشرع من هذا النص باعادة التوازن بين مصلحة كل من طرفى العلاقة الايجارية حيث يكون فى مكنة المستاجر الاستغناء عن الوحدة السكنية المؤجرة له والاستعاضة عنها بوحدة اخرى بالعقار الذى انشأة او تنفيذ التزامه - بتوفير وحدة ملائمة به لاحد المستفيدين من حكم النص وهو ما قد لا يتأتى اذا كان البناء قد الت اليه ملكيته دون ان يكون قد اقامه وقد تكون وحداته مشغولة بالسكنى فيفقد الخيار المقرر له قانونا فى تنفيذ اى من الالتزامين دون ان يكون له يد فى اسقاط هذا الخيار - وهى ذات العلة التى اقتضت قصر اعمال النص على حالة المبنى الذى يقام فى تاريخ لاحق لاستئجاره، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر منتهيا الى القضاء باخلاء العين محل النزاع من الطاعن وباقى ورثة المستاجر الاصلى بدعوى انهم تملكوا العقار بالميراث عنه فيحلون محله فى الالتزامات الملقاة على عاتقه - رغم ان الدعوى قد وجهت اليهم وليس الى المورث حال حياته - فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه ٠

(الطعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٦٧ ق جلسة ١٩٩٩/٣/١٧)

اعمال نص المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مناطة ان تكون وحدات المبنى الذى اقامه المستاجر اكثر من ثلاث وحدات تامة البناء وصالحة للانتفاع بها علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٢٢٨٨ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٩/١٢/٨ لم ينشر بعد)

اقامة المستأجر مبنى مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية اثره تخييره بين ترك الوحدة السكنية التى يستأجرها او توفير مكان للمالك او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم استعماله هذا الحق او اسقاطه مؤداه وجوب اخلائه من العين المؤجرة لازمه انفساخ عقد الايجار بقوة القانون من وقت وقعه مخالفة دون ابداء هذه الرغبة للمالك علة ذلك .

(الطعن رقم ٥٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/١٢ لم ينشر بعد)

اقامة المستأجر مبنى مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية ثبوت ان الطابق الارضى بالمبنى اقيم قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وان الوحدات التى اقامها المستأجر بعد العمل به ثلاث وحدات مؤداه انتفاء شرط اعمال نص م ٢/٢٢ من القانون المذكور انتهاء الحكم المطعون فيه الى هذه النتيجة النعى عليه بالخطا فى تطبيق القانون لاعتباره الوحدتين الكائنتين بالطابق الثالث والرابع غير تامتى البناء رغم استكالهما المرافق الاساسية وتأجيرهما للغير غير منتج .

(الطعن رقم ٣٩٤٥ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٤/٢٧ لم ينشر بعد)

اقامة المستاجر مبنى مملوكا له مكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستنجاره تخييره بين اخلاء العين المؤجرة له او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه م ٢/٢٢/ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ اسقاط حقه فى التخيير بتأجيره وحدات المبنى او بيعها للغير وجوب اخلائه للعين المؤجرة له علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٩٨٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/١١ لم ينشر بعد)

اعمال نص المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مناطه ان يكون المبنى المملوك للمستأجر هو الذى اقامه مؤداه عدم سريان هذا النص على ما تملكه المستاجر بالشراء او الميراث او غير ذلك من اسباب كسب الملكية علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/٦/٢٥ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعن بان طوابق العقار المملوك له انشأت واجرت للغير قبل العمل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بما يتخلف معه شرط اعمال نص م ٢٢ منه تدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى قضاء الحكم المطعون فيه بالاخلاء لاقامته مبنى مكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستئجاره دون ان يوفر للمطعون ضده وحدة مناسبة استنادا الى اسباب لا تصلح ردا على هذا الدفاع والمستندات المؤيدة له قصور ٠

(الطعن رقم ٩٠٤٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/١٦ لم ينشر بعد)

اقامة المستأجر مبنى مكونا من اكثر من ثلاث وحدات سكنية اثره تخييره بين ترك الوحدة السكنية التى يستأجرها او توفير مكان للمالك او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية م ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ عدم استعماله هذا الحق او اسقاطه مؤداه وجوب اخلائه من العين المؤجرة مما لازمه انفساخ عقد الايجار بقوة القانون من وقت وقوع مخالفة دون ابداء هذه الرغبة للمالك ٠

(الطعن رقم ٣١٨ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٣/١٥ لم ينشر بعد)

اعمال نص المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ شرطه اقامة المستأجر المبنى الجديد لحساب نفسه وله عليه كافة صلاحيات المالك وسلطاته عدم سريان هذا النص على البناء الذى يباشره المستأجر لحساب غيره كالوصى والقيم والوكيل ٠

(الطعن رقم ٤٣٠ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٢٣ لم ينشر بعد)

اقامة المستاجر مبنى مملوكا له مكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية فى تاريخ لاحق لاستئجاره تخييره بين ترك الوحدة السكنية التى يستأجرها او توفير مكان ملائم للمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التى يستأجرها م ٢/٢٢/ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ كفاية ثبوت اقامة ذلك المبنى لحسابه ويكون له وحده حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه عدم اشتراط استناد ملكيته الى سبب من اسباب كسب الملكية الواردة فى القانون او ملكيته للعقار ارضا وبناء٠

(الطعن رقم ١٦٠٨ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٠ لم ينشر بعد)

نص المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سريان حكمها على حالات البناء التى تتم وتكون معدة للسكنى فعلا بعد نفاذه فى ١٩٨١/٧/٣١ ٠

(الطعنان رقما ١٨٧١ ، ٢٣٠٢ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٣ لم ينشر بعد)

اعمال حكم المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مناطه اقامة المستأجر بعد العمل باحكامه مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء صالحة للانتفاع بها ومعدة للاقامة فيها بالفعل ٠

(الطعن رقم ١٧٢٧ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/١٤ لم ينشر بعد)

تمسك الطاعنين امام محكمة الموضوع بان التفويض المقدم من المطعون ضدهما بتفويض الاول للثانية بايقاع طلاقها منه وتنازله عن اجارة عين النزاع لها تم تحايلا على احكام م ٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بعد اقامة المطعون ضده عقارا يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية دفاع جوهرى التفات الحكم عنه وقضاؤه بامتداد عقد الايجار للمطعون ضدها الثانية قصور ٠

(الطعن رقم ١٤٥٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/٦/١٣ لم ينشر بعد)

النصاب المتطلب لاعمال حكم المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مناطه اقامة اكثر من ثلاث وحدات سكنية دون اشتراط ان تكون الواحدة الزائدة وحدة كاملة ٠

(الطعن رقم ٨٩٨ لسنة ٧٤ ق جلسة ٢٠٠٥/٥/٨ لم ينشر بعد)

اعمال نص المادة ٢/٢٢ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مناطه ان تكون وحدات المبنى الذى اقامة المستاجر اكثر من ثلاث وحدات تامة البناء صالحة للانتفاع بها وان يظل المبنى مملوكا له حتى تاريخ رفع الدعوى كفاية ثبوت سيطرته على المبنى وتمتعه عليه بسلطات المالك ٠

(الطعن رقم ١٥٨٠ لسنة ٦٧ ق جلسة ٢٠٠٥/٦/١ لم ينشر بعد)

سادسا : فى شان العقوبات و الاحكام العامة و الانتقالية

مادة ٢٣

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عايها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى باية صورة من الصور ، بذاته او بالوساطة ، اكثر من مقدم عن ذات الوحدة او يؤجرها لاكثر من مستأجر او يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا ٠

ويعاقب بذات العقوبة الذى يتحلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن الزامه بان يؤدى الى الطرف الاخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الاعمال الناقصة لحكم الفقرة الاخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لاحكام هذه المادة ٠

مادة ٢٤

فيما عدا العقوبة المقرر لجريمة خلو الرجل تلغى جميع

لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال باحكام المادة السابقة ٠

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لاحكام القانون الى صاحب الشأن ، واداء مثله الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل ان يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى ٠

مادة ٢٥

يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون او القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستاجر ٠

فضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف وباعتباره كان له يكن وبرد الحالة الى ما يتفق مع احكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان لم مقتضى ٠

وفى جميع الاحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لاحكام تلك القوانين بان يردها الى من اداها ، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل

الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، ويثبت اداء هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات .

التطبيقات القضائية

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان النقص فى تسبيب الحكم يعيبه ويستوجب نقضه ، وان كل طلب او وجه دفاع يدل به لدى محكمة الموضوع يطلب اليها بطريق الجزم ان تفصل فيه ، ويكون الفصل فيه مما يجوز ان يترتب عليه تغيير وجه الراى فى الدعوى يجب على محكمة الموضوع ان تجيب عليه فى اسباب الحكم ، لما كان ذلك وكان الطاعنون قد تمسكوا امام محكمة الموضوع بدفاع قوامه عدم انطباق احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ استنادا الى ان عقد بيع المصنع محل النزاع هو عقد رضائى ليس من بين شرائط انعقاده ابرامه كتابة - ولا موافقة وزارة التموين بل يكفى فيه مجرد التقاء ارادة طرفيه ، وان ذلك قد تم قبل صدور هذا القانون وانه على فرض ان موافقة وزارة التموين شرط واقف فان تحقق هذا الشرط يترتب عليه صيرورة العقد نافذا من تاريخ التعاقد الحاصل فى ١٩٨١/٦/٢٩ - قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى ١٩٨١/٧/٣١ - لما كان ذلك ، وكان المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه لا يشترط لانعقاد عقد بيع المتجر او اثباته ان يكتب او يشهر لانه عقد رضائى يتم ارادة طرفيه ، وانه ليس ثمة ما يمنع قانونا من تحرير المحرر المثبت للعقد فى تاريخ لاحق لانعقاده لان

المحرر اداة للاثبات لا يلزم ان يكون تحريره موافقا لتاريخ انعقاد العقد ، وانه اذا تحقق الشرط المعلق عليه الالتزام استند اثره – على مقتضى المادة ٢٧٠ من القانون المدنى الى الوقت الذى نشأ فيه الالتزام الا اذا تبين من ارادة المتعاقدين او من طبيعة العقد ان وجود الالتزام انما يكون فى الوقف الذى تحقق فيه الشرط ، ولما كان ذلك ، وكان ما استند اليه الحكم المطعون فيه فى قضائه من ان البيع قد تم فى ١٩٨١/٨/٦ بعد العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ غير كاف لحمل قضائه اذ يدور فى مجمله حول اثبات العقد فى المحرر فى ذلك التاريخ وهو ما يختلف عن تاريخ انعقاده ، ويربط بين الانعقاد وتاريخ تسليم المصنع ويستنبط من الطلب المقدم من البالغ الى مديرية التموين برجاء الموافقة على البيع معنى بان البيع لم يتم ، وكذلك الخطاب المرسل من الطاعنين المشترين – الى مديرية الضرائب بتاريخ ١٩٨١/٧/٥ يستعملون فيه عن الضرائب المستحقة على المصنع ، كما استند الحكم فى ذلك الى ان اتمام بيع المصنع يتوقف على صدور موافقة المحافظ على البيع دون ان يبين مصدره فى ذلك واغفل الرد على المستندات والقرائن التى ساقها الطاعنون يؤيدون بها دفاعهم ، هذا الى انه لم يواجه دفاع الطاعنين بانه على فرض توقف البيع على موافقة جهة مختصة فان تحقق هذا الشرط يترتب عليه ان يرتد اثره الى وقت نشوء الالتزام ، لما كان ذلك وكان من شأن هذا الدفاع بشقيه – لو صح – ان يتغير به وجه الراى فى الدعوى اذ يترتب على تمام البيع قبل العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة

١٩٨١ ان ينحسر عنه البطلان المنصوص عليه فى المادة ٢٥ من هذا القانون ، فان الحكم المطعون فيه قد عاره القصور فى التسبيب مما يوجب نقضه٠

(الطعن رقم ١٤٠٣ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٨)

النص فى المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير الاماكن والنص فى المادة ٢٥ من ذات القانون – يدل على ان المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستاجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا فى حق المؤجر ، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستاجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو ما نص عليه صراحة فى عنوان البند الثانى من القانون المذكور بقوله " فى شان تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية – وهى لا ريب اعتبارات تتعلق بنظام المجتمع الاساسى وسلامة الاجتماعى ، فاعطى للمالك الحق فى ان يقتسم مع المستأجر الاصلى قيمة ما يجنيه الاخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك والتنازل عنها فى الحالات التى يجيزها فيها القانون ذلك التصرف ، ونص على احقية المالك بان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال ، كما اعطى له ايضا الحق فى شراء العين اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقدان خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات ايداعا مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الايجار وتسليم العين اليه على ان يقوم بابداء رغبته فى

ذلك خلال شهر من تاريخ اعلان المستأجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستاجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذى رسمه القانون باعلان على يد محضر ولا يكفى مجرد اعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الاعلان الذى هدف اليه المشرع كما ابطل كل شرط واتفاق يخالف ما تقدم ٠

(ألطعن رقم ٩٧ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٥)

النص فى المادتين ٢٠ ، ٢٥ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن – الواردة فى البند الخامس منه يدل على ان المشرع استحدث حلا عادلا عند تنازل المستأجر عن المكان المؤجر اليه تنازلا نافذا فى حق المؤجر ، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين حق كل من المؤجر والمستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، وهو ما نص عليه صراحة فى عنوان البند الخامس من القانون المذكور بقوله " فى شان تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية " – فاعطى للمالك الحق ان يقتسم مع المستأجر الاصلى قيمة ما يجنيه هذا الاخير من منفعة نتيجة تصرفه ببيع العين المؤجرة له بالجدك او التنازل عنها فى الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك التصرف ، ونص على احقية المالك بان يتقاضى نسبة ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال كما اعطى له ايضا الحق فى شراء العين اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع نصف الثمن الذى اتفق عليه المتعاقدان خزانة

المحكمة مخصوما منه قيمة ما به من منقولات ايداع مشروطا بالتنازل للمالك عن عقد الايجار وتسليم العين اليه ، وعلى ان يقوم بابداء رغبته فى ذلك خلال شهر من تاريخ اعلان المستاجر له بالثمن المعروض عليه لشراء العين ، مما مقتضاه انه متى اتبع المالك هذه الاجراءات غير متجاوز الميعاد الذى حدده القانون فانه يحق له شراء العين دون حاجة الى قبول المستأجر بالبيع له ، ويظل الميعاد مفتوحا للمالك طالما لم يخطره المستأجر بالثمن المعروض عليه بالطريق الذى رسمه القانون باعلان على يد محضر ، ولا يكفى مجرد اعلانه بحصول البيع لعدم تحقق الغرض من الاعلان الذى هدف اليه المشرع ، وهو تمكين المالك من ابداء الرغبة وايداع نصف الثمن خزانة المحكمة ، ولا يجوز للمستأجر رفع دعواه باحقيته فى الشراء استنادا الى عدم قيامه باخطاره بمقدار الثمن قبل اتمام البيع ذلك ان هذا الاجراء مقرر لمصلحة المالك الخاصة حتى يتمكن من استعمال حقه المشروع فى شراء العين ، ولا يتعلق هذا الاجراء بالنظام العام الذى يرمى الى حماية المصلحة العليا للمجتمع ، ولذلك فانه يحق للمالك التنازل عنه بحيث اذا ما علم بمقدار الثمن الذى تم به البيع ايا كانت وسيلته فى ذلك قبل ان يخطره به المستأجر بوجه رسمى فلا يحول عدم اعلانه دون حقه فى المبادرة بابداء رغبته فى الشراء وايداع الثمن خزانة المحكمة المختصة غير مقيد بميعاد معين طالما ان الميعاد المنصوص عليه قانونا لم يكن قد بدأ فى السريان – كما لا يحول دون حقه فى شراء العين ما وضعه المشرع من

جزاء لبطلان تصرف المستاجر بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالمخالفة لاحكام القانون ، ذلك ان حق المالك فى الشراء ينشأ قبل اتمام التعاقد على البيع بين المستاجر والغير ، اذ يلزم المستاجر وفقا لصريح النص باخطار المالك بالثمن المعروض عليه قبل ابرام البيع ، مما مفاده ان حقه فى شراء العين منبت الصلة بعقد البيع اللاحق الذى قد يتم بين طرفيه ، والذى صرح المشرع ببطلانه بطلانا مطلقا ، ولا يعد شراء المالك للعين حلولا من جانبه محل المتعاقد الاخر الذى اشترى العين ، يؤكد ذلك ان المالك لا يشترى العين المؤجرة التى بيعت للغير بما قد تشتمل عليه من منقولات مادية او معنوية اذ قرر النص خصم قيمة ما بها من منقولات عند ايداع المالك نسبة ٥٠٪ من الثمن المعروض على المستأجر ، اى ان المحل الذى ينصب عليه شراء المالك هو العين خالية، وهو غير المحل المعروض للبيع على الغير بالجدك ، بل ان النص على بطلان هذا البيع اذا ما تم بالمخالفة لاحكام القانون يعد تأكيدا لحق المالك فى الشراء بعد ان اضحى العقد الذى ابرمه المستاجر باطلا لا ينتج ثمة اثر قانونى .

(الطعن رقم ٢٧١٧ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٠)

المقرر – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – انه وان كان لمحكمة الموضوع سلطة فهم الواقع فى الدعوى الا ان ذلك مشروط بان يكون استخلاصها قائما على اعتبارات سائغة ومؤدية الى النتيجة

التى انتهت اليها وهى تخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى تطبيقه من احكام ٠

لمحكمة النقض ان تعطى الوقائع الثابتة بالحكم المطعون فيه تكييفها القانونى الصحيح مادامت لا تعتمد فيه على غير ما حصلته محكمة الموضوع من وقائع - وكان يجوز لمالك المبنى المنشا اعتبارا من ١٩٨١/٧/٣١ ان يتقاضى من المستاجر مقدم ايجار لا يجاوز سنتين بالشروط التى نصت عليها المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، ويقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لنص المادة المذكورة ويلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة له بردها الى من اداها فضلا عن الجزاءات الاخرى والتعويض عملا بنص المادة ٢٥ من ذات القانون وينبنى على ذلك فاذا ثارت منازعة جدية بين المالك والمستاجر فى دعوى الاخلاء بسبب التأخر فى الوفاء بالأجرة بشأن المبالغ الزائدة عن الأجرة التى تقاضاها الاول ويلزم بردها الى المستأجر تطبيقا لحكم هاتين المادتين فيجب على محكمة الموضوع ان تعرض لهذا الخلاف وتقول كلمتها فيه باعتباره مسألة اولية لازمة للفصل فى دعوى الاخلاء المعروضة عليها ثم تقضى بعد ذلك على ضوء ما يكشف عنه بحثها ٠ اذ يشترط للحكم بالاخلاء لهذا السبب ثبوت تخلف المستاجر عن الوفاء بالأجرة معدلة بالزيادة او النقصان طبقا لما نصت عليه قوانين ايجار الاماكن والا تكون الاجرة متنازعا عليها من جانب المستاجر منازعة جدية سواء فى مقدارها او استحقاقها ، لما كان ذلك

وكان البين من الأوراق وما سجله الحكم المطعون فيه ان الطاعن قد نازع المطعون ضدها فى مقدار الأجرة المستحقة عن فترة المطالبة التى تستند اليها دعوى الاخلاء حين ذهب فى دفاعه الى انها تقاضت منه مبالغ خارج نطاق عقد ايجار الشقة محل النزاع تزيد على اجرة سنتين المصرح بها قانونا ودلل على ذلك باقرارها فى انذارها له بالتكليف بالوفاء وفى صحيفة دعواها بان اجرة هذه الشقة هى خمسة وثلاثون جنيها يخصم منها مبلغ خمسة عشر جنيها شهريا من المبالغ التى قام هو بانفاقها على استكمال الشقة واعدادها للسكنى كما قدم للمحكمة تدليلا على دفاعه ايصالا موقعا عليه من المطعون ضدها لم تطعن عليه باى مطعن يفيد تخالصها معه عن مبلغ خمسة عشر جنيها شهريا من قيمة اجرة عين النزاع من المدة من اول يناير سنة ١٩٨٩ وحتى نهاية ديسمبر سنة ٢٠١٤ على ان يقوم بدفع باقى الأجرة بواقع عشرين جنيها شهريا مما مفاده ان المطعون ضدها تقاضت منه مقدما بموجب هذه المخالصة مبلغ ٣٨٤٠ جنيها بما يجاوز مقدم ايجار السنتين المصرح به قانونا ومقداره ٨٤٠ جنيها بالمخالفة لحكم المادة السادسة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فتكون مدينة للطاعن بما تقاضته منه بالزيادة عن هذا المبغ الاخير وتلتزم برده له طبقا للمادة ٢٥ من هذا القانون ، واذ نازعها الاخير استنادا الى ذلك فى مقدار الاجرة المستحقة عن فترة المطالبة محل دعوى الاخلاء وطلب من محكمة الاستئناف اجراء المقاصة بين ما هو مستحق له فى ذمة المطعون ضدها وبين ما هو مدين به لها من اجرة

عن فترة المطالبة ، فان محكمة الاستئناف بذلك تكون ازاء منازعة جديدة من جانب الطاعن فى مقدار الاجرة التى تدعى المطعون ضدها تأخره فى الوفاء بها فى دعواها بطلب الاخلاء وطلبه اجراء المقاصة القانونية بين الديون الواجبة الاداء المتبادلة بينه وبين المطعون ضدها توقيا للحكم باخلائه مما كان يتعين معه على تلك المحكمة ان تبت فى هذا الخلاف على اساس من هذا التكييف الصحيح لطلب اجراء المقاصة ولاعبرة فى ذلك بما ذهب اليه الطاعن من تكييف خاطىء لهذه المقاصة حين وصفها بانها مقاصة قضائية ٠

(الطعن رقم ٣٧٣٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٦)

بطلان تصرف المستاجر فى العين المؤجرة بطلانا مطلقا متى تم التعاقد بالمخالفة لاحكام القانون م ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا اثر له على حق المالك فى شراء العين م ٢٠ من القانون المذكور علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٨٨٠٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٨ لم ينشر بعد)

حق المالك فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر البيع بالجدك او التنازل عن حق الانتفاع بالعين المؤجرة فى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل او فى شراء العين متى انذر المستأجر برغبته فى الشراء واودع نصف الثمن خزانة المحكمة مخصوما منه قيمة ما بها من منقولات المادتان ٢٠ ، ٢٥ ق ١٣٦ لسنة ١٩٨١ مطالبة المالك للمشترى مباشرة بنصف ثمن البيع اثره عدم جواز الحكم ببطلان التنازل لعدم اخطاره بالثمن قبل اتمام البيع علة ذلك ٠

(الطعن رقم ٧٦٨٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٠٠٠/٧/٥ لم ينشر بعد)

مادة ٢٦

لا تسرى احكام المادة ٩ من هذا القانون على الاماكن التى تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب اضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها ٠

مادة ٢٧

تعامل فى تطبيق احكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى غير التجارية ولا يفيد من احكام هذه المادة سوى المستاجرين المصريين ٠

التطبيقات القضائية

النص فى المادة ١/٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن ايجار الاماكن على ان " تعامل فى تطبيق احكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الآرباح التجارية والصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية " يدل على ان شرط اعمال حكم هذا النص ان تكون العين

المؤجرة من الاماكن ولو قصد المشرع ان يسرى حكمها على الاراضى الفضاء لما عجز عن الافصاح عن قصده هذا صراحة.

(الطعن رقم ١٩١٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٣/٢٣)

النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - على ان تعامل فى تطبيق احكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكن الأماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية - وما ورد - بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير - ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب عن مشروع هذا القانون من انه " رعاية للانشطة المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة نصت المادة ٠٠ من المشروع على معاملة الاماكن المؤجرة للانشطة المذكورة معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى - وما افصحت عنه مذكرة وزير التعمير والدولة للاسكان فى شأن مشروع القانون عن سبب ايلاء هذه الاماكن تلك المعاملة من انها تمارس فيها انشطة اجتماعية او دينية او ثقافية - وتلك انشطة لا يبغى المستأجر من ورائها ربحا ماديا ولكنها تسهم فى النشاطات الاجتماعية او الدينية او الثقافية ، وكل ذلك يدل على انه يولى هذه الاماكن رعاية خاصة لا ان يضيف على مستأجريها قيود او التزامات جديدة فساوى فى المعاملة بينها وبين الاماكن المؤجرة

لاغراض السكنى كى تتمتع بما تتمتع به من ميزات لا تتوافر للاماكن الاخرى كالاعفاء من الضرائب العقارية وعدم دخول ايراداتها فى وعاء الضريبة العامة على الايراد - المنصوص عليها بالمادة ١١ من هذا القانون - يؤكد ذلك ما اوردته الفقرة الاخيرة من المادة ٢٧ من انه لا يفيد من احكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين دون غيرهم مما يدل على ان المشرع تغيا - رعاية تعود بالفائدة فخص بها المستأجرين المصريين دون غيرهم بحسبانهم اولى بالرعاية فى هذا المجال ، ومن ثم فلا يتصور منطقا ان يطبق فى شأن الحكم الذى اوردته المادة ٢/٢٢ من ذات القانون ، والتى تقضى بانه " واذا اقام المستاجر من مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه " وذلك مؤدى تطبيقه هذا النص على مستأجرى هذه الاماكن هو اضافة قيود والتزامات جديدة لم تكن تثقل كاهلهم قبل تطبيق نص المادة ٢٧ سالفة البيان ، ويجعل مستاجرى الاماكن المستعملة فى غير اغراض السكنى وتخضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او الضريبة على ارباح المهن غير التجارية فى مركز اكثر رعاية من مستاجرى الاماكن المؤجرة لغير السكنى ولا تخضع لهذه الضريبة او تلك وهو ما يتنافى وقصد المشرع . ومتى كانت تلك حكمة المشرع من ايراد

نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فان حكمها ينحسر عن نص المادة ٢/٢٢ منه ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ خلص الى عدم سريان حكم المادتين ٢٢ ـ ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على واقعة الدعوى يكون قد اصاب صحيح القانون ٠

(الطعن رقم ٩٥٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٦)

النص فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – فى شأن بعض الأحكم الخاصة بتأجير وبيع الأماكن – يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على ان مناط اعمال حكم هذا النص ان تكون العين مؤجرة كمسكن وان يكون المبنى الذى اقامه المستأجر يشتمل على اكثر من ثلاث وحدات سكنية تامة البناء وصالحة للانتفاع بها بعد نفاذ القانون فى ١٩٨١/٧/٣١ لما كان ذلك وكان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه وتقرير الخبير المنتدب ان العين محل النزاع مؤجرة للهيئة المطعون ضدها كمكتب لاحدى ادارتها ، وان المبنى الذى اقامه يتكون من سبعة طوابق مخصصة جميعها للمكاتب وليس للسكنى ، ومن ثم لا يتحقق فى الدعوى المطروحة شروط تطبيقها من أن يكون المكان المؤجر لغرض السكنى واقامة المستأجر لبناء يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية الذى هو مناط انطباق الحكم الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون سالف البيان ٠

حكم المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – القصد منه رعاية الأماكن المؤجرة

لاغراض غير تجارية او صناعية او مهنية المبينة بنص المادة فيسرى عليها ذات الميزات التى تتمتع بها الاماكن المرجرة لاغراض السكنى كالاعفاء من الضرائب العقارية والضريبة العامة على الايراد المنصوص عليها بالمادة ١١ من هذا القانون ، وليس اضافة قيود او التزامات جديدة على مستأجريها ومن ثم ينحسر عنها تطبيق نص المادة ٢/٢٢ من ذات القانون .

(الطعن رقم ٢٣٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٢٣)

المقرر فى قضاء هذه المحكمة - ان التكليف بالوفاء يعتبر شرطا اساسيا لقبول دعوى الاخلاء بسبب التأخير فى سداد الأجرة فان خلت منه الدعوى او وقع باطلا تعين الحكم بعدم قبول الدعوى ولو لم يتمسك المدعى عليه بذلك ، ولئن جاءت المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ خلوا من البيانات التى يجب ان يتضمنها التكليف بالوفاء الا انه لما كان يقصد به اعذار المستاجر بالوفاء بالمتأخر عليه من الأجرة فانه يجب ان يذكر فيه بداهة اسم المؤجر والمستاجر ومقدار الأجرة المطالب به ، ويكفى ان يكون القدر الذى يعتقد المؤجر ان ذمة المستأجر مشغولة به حتى ولو ثبت بعد ذلك ان المقدار الواجب دفعه اقل من المقدار المذكور فى التكليف بمعنى ان التكليف باجرة متنازع عليها لا يقع باطلا طالما يستند ادعاء المؤجر الى اساس من الواقع او القانون لما كان ذلك وكانت الزيادات التى قررها المشرع - بنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ - فى اجرة الاماكن المؤجرة لغير

اغراض السكنى ، وما استثنته المادة ٢٧ من هذا القانون من اماكن اعتبرتها فى حكم الاماكن المؤجرة لاغراض السكنى كانت محل خلاف بين المؤجرين والمستاجرين من حيث مقدار هذه الزيادة وماهية الاماكن التى تخضع لها حتى ان المحكمة الدستورية العليا قضت – فى الطعن رقم ٢١ لسنة ٨ ق بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – كما ان ما ادعاه الطاعن بصفته امام محكمة الموضوع من قيامه بترميمات ضرورية بالعين المؤجرة لم تكن تحتمل الالتجاء الى القضاء المستعجل للترخيص له بها على نفقة المؤجر كانت محل منازعة المطعون ضده الاول حتى ان حسمها الحكم المطعون فيه بقوله " ولم تثبت الجمعية حدوث الخلل او التلف الذى ادعته فى سقف المخزن ولا سببه وان اصلاح ذلك التلف كان مستعجلا لا يحتمل الالتجاء الى القضاء المستعجل لاثباته والترخيص فى اجراء الترميم الضرورى له على نفقة المؤجر ، ومن ثم فلا يجوز للجمعية خصم نفقات الترميم المدعاة من الأجرة ، وهى اسباب سائغة لها اصلها الثابت بالأوراق ، ومن ثم فان تضمين المطعون ضده ما اعتقد احقيته له من زيادات فى الأجرة اعمالا لنص المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وتضمينه ايضا كامل الأجرة المستحقة له دون خصم ما ادعاه الطاعن من نفقات ترميم بالعين المؤجرة لا يجعل التكليف بالوفاء باطلا ولا على الحكم المطعون فيه ان اعتد بسلامة التكليف وعدم بطلانه ويضحى النعى على غير اساس .

(الطعن رقم ٢٧٥٩ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢١)

اذا قضى الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه بعدم احقية الطاعن - المؤجر - فى زيادة الأجرة استنادا الى نص المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فيمتا تضمنته المادة ١٩ منه وهو نص قضى بعدم دستوريته بالحكم المشار اليه - القضية رقم ١٣٧ لسنة ١٨ ق دستورية بتاريخ ١٩٩٨/٢/٧ بعدم دستورية نص المادة ٢٧ من القانون سالف الذكر وذلك بالنسبة لما تضمنته المادة ١٩ من ذات القانون - فانه يكون معيبا ٠

(الطعن رقم ٥٨٢٨ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٧)

مادة ٣٨

تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من اموال فى مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر ٠

مادة ٣٩

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٧ يوليو ١٩٨١ ٠

التطبيقات القضائية

المقرر في قضاء هذه المحكمة - ان من الاصول الدستورية المقررة ان النص التشريعي لا يسرى الا علي ما يلي نفاذه من وقائع ما لم يقض بالقانون خروجا على هذا الاصل - وفى الحدود التى يجيزها الدستور برجعية اثره - ولا يغير من هذا الاصل تعلق احكام القانون بالنظام العام ، اذ لا يجاوز اثر ذلك ان تسرى احكامه على ما يستجد من اوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية ابرمت قبل نفاذه مادمت اثارها سارية في ظله اذ تخضع هذه الاثار لاحكام النظام الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية ، الحالى منها والمستقبل على السواء .

النص فى المادتين ٢٢ ، ٢٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيعالاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر والذى نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ يوليو ١٩٨١ - يدل على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ منه على حالات البناء التى تتم بعد نفاذ هذا القانون ، وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على ذلك النص اذ جاء به الزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها من المالك او ان

يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية ملائمة بما لا يجاوز مثلى اجرة الوحدة التى يستأجرها ٠ ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه باثر رجعى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه على ان الطاعن وان استأجر من المطعون ضده الشقة التى يسكنها واقام عقاره قبل صدور القانون سالف الذكر والعمل به يخضع لحكم الفقرة الثانية من ذلك النص بما يوجب عليه اما التخلى للمطعون ضده عن العين المستأجرة او توفير مكان ملائم له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالبناء الذى اقامه باجرة لا تجاوز مثلى اجرة شقة النزاع يكون قد خالف القانون ٠

(الطعن رقم ٢١٤٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/١/١٣)

النص فى المادتين ٢/٢٢ ، ٢٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يدل على ان المشرع قصد الى سريان الحكم المقرر فيه – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – على حالات البناء التى تتم وتكون معدة للسكنى فعلا بعد نفاذ هذا القانون ٠ وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على ذلك النص اذ جاء به " الزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستأجرها من المالك ، او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة

لاثانية وحدة سكنية ملائمة ٠٠٠ ويؤكد ذلك ايضا خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان حكم المادة ٢٢ منه باثر رجعى ٠

(الطعن رقم ٢٥٢٠ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٠/١٢/١٩٨٦)

-- دستورية صدر المادة (٤٩) من القانون المشار إليه والبند (د) من ذات المادة. (٤٢١)

المجلد الخامس

الحكم رقم (٢٤)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المواد الأولى والثانية والفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. (٥)

الحكم رقم (٢٥)

عدم دستورية نص الفقرة الثانية من المادة (٤٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر. (١٣)

الحكم رقم (٣٦)

دستورية نص المادتين(١٤ و١٥) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

(٢٢)

الحكم رقم (٢٧)

دستورية نص المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية ، فيما تضمنته من أن الإجارة تمتد لمرة واحدة لورثة المستأجر الأصلي. (٣١)

الحكم رقم (٢٨)

عدم قبول الدعوى، بعدم دستورية نص القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية. (٣٨)

الحكم رقم (٢٩)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وبعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية، والفقرة الثانية من المادة السابعة من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ، وكذا عدم دستورية المادة الخامسة من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية. (٤٣)

الحكم رقم (٣٠)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية المادة الأولى والفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، ونص المادة الرابعة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧. (٥١)

الحكم رقم (٣١)

عدم قبول الدعوى بعدم دستورية القاعدة القانونية التى استقر عليها العرف والقضاء وسكتت عن نفيها ومنعها صراحة وبالتالى أجازتها ضمناً المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، والتى تعطى الحق فى استمرار عقد الإيجار والبقاء فى العين طوال مدة العقد، والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها، بالرغم من ترك المستأجر المسكن، أو وفاته، وذلك بالنسبة إلى المساكنين له منذ بدء العلاقة الإيجارية من غير طائفة الأقارب المستفيدين من الامتداد القانونى لعقد الإيجار المنصوص عليه فى المادة (٢٩) سالفة الذكر- المقابلة للمادة (٢١) من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. (٥٩)

الحكم رقم (٣٢)

عدم دستورية القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٠ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيقاف إجراءات التنفيذ والإجراءات المترتبة على التنازل عن عقود الإيجار والتأجير من الباطن للمهجرين من منطقة القناة وسيناء (٦٥)

القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

فى شان الاحكام الخاصة بتاجير و بيع الاماكن و تنظيم العلاقة بين المؤجر و المستاجر

نشر بالجريدة الرسمية رقم ٣١ تابع ج فى يوليو سنة ١٩٨١

باسم الشعب

القانون الاتى نصه و قد اصدرناه

اولا فى شان قواعد الاسكان و اجراءات تحديد اجرة الاماكن. (٧٧)

مادة ١

فيما عدا الاسكان الفاخر لا يجوز ان تزيد الاجرة السنوية للاماكن المرخص فى اقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل باحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الارض والمبانى وعلى الا تقل المساحة المؤجرة لهذه الاغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقارى

ولا تسرى على هذه الاماكن احكام المادة ١٣ عدا الفقرة الاخيرة منها والمادة ١٤ والفقرة من المادة ١٥ والفقرة الثانية من المادة

٦٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ويصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر من الوزير المختص بالاسكان٠ (٧٧)

مادة ٢

تقدر قيمة الاراضى بالنسبة الى الاماكن المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، فاذا ثبت تراخى المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المبانى وفقا للاسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء اعمال البناء دون الاخلاء بحق المحافظة المختصة فى استكمال الاعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك ٠

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الارض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الاجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء ٠ ٧٩

مادة ٣

تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة او اكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن ٠

أ- ثمن المثل للارض من واقع اسعار التعامل بالمدينة او الحى او المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الافراد او الجهات الحكومية او العامة او الخاصة ٠

ب- اسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات اسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الاجرة لاحكام هذا القانون ٠

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيها للنسخة ٠ ٨٠

مادة ٤

يتولى مالك المبنى تحديد الاجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الاجرة المحددة على هذه الاسس٠

فاذا ابرم عقد الايجار قبل أتمام البناء وحدد فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة

للمكان وفقا لاحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء وبشرط الا تجاوز الاجرة المبدئية الا بمقدار الخمس .

وعلى المالك ان يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الاجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار بحسب الاحوال . (٨١)

مادة ٥

اذا راى المستأجر ان الاجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد او من تاريخ الاخطار او من تاريخ شغله للمكان ان يطلب من لجنة تحديد الاجرة المختصة القيام بتحديد اجرة المكان وفقا للاسس المنصوص عليها فى هذا القانون ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان امام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها .

ولا تسرى على هذه الطعون احكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . (٨٧)

مادة ٦

يجوز لمالك المبنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ان يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز اجرة سنتين وذلك بالشروط الاتية :

١ - أن تكون الاعمال الاساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب ٠

٢ - ان يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تتجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحد الاقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء ٠

ولا تسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لاحكام هذه المادة٠

(٩٣)

ثانيا : فى شان تصحيح بعض اوضاع الاماكن القديمة

مادة ٧

اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد فى أول يناير من كل سنة اجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى لو ادخلت عليها تعديلات جوهرية ٠

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة امانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض ٠

وتحدد الزيادة المشار اليها وفقا للنسب الاتية :

أ- ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل اول يناير سنة ١٩٤٤ .

ب- ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ اول يناير سنة ١٩٤٤، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ .

ج- ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وحتى ٦ من اكتوبر سنة ١٩٧٣ .

د- ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ . ٩٨

مادة ٨

تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الاجرة الأصلية ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار .

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق اول زيادة. ١١٠

مادة ٩

تكون اعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجة الاتى :

١ - اذا كانت نصف حصيلة الزيادة المنصوص عليها المادة ٧ كافية يتم الترميم والصيانة منها .

٢- اذا لم تف هذه الحصيلة او اذا كان المبنى لا يتحوى على وحدات غير سكنية تستكمل او توزع اعباء الترميم والصيانة بحسب الاحوال كما يلى:

أ - بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلى المبنى ٠

ب- بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢٢ مارس ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى.

ج- بالنسبة للمبانى المنشأة او التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى.

واذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين او الشاغلين فيما بينهم يجوز لاى منهم الالتجاء الى قاضى الامور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل ٠

ومع ذلك تكون اعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى.

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالاحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من احكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

اما الاعمال التى لا تسرى عليها احكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الاجزاء المشتركة للمبنى او زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين .

ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى يوزع الحد الادنى المقرر لاجر الحارس وفقا للبنود أ ، ب ، ج من هذه المادة .

وتلغى المادة ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون.

١١١

مادة ١٠

تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على اموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى .

وتلغى أحكام المادة ٦٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

١١٤

ثالثا : فى شان التخفيف من اعباء الضريبة على العقارات المبنية.

مادة ١١

فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من اول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لاغراض السكنى والتى انشئت او تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ولا تدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد ٠

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستعملة مفروشة او فنادق او بنسيونات ٠ (١١٥)

رابعا: فى شان العمل على توفير المساكن

مادة ١٢

فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم اعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر احكام الباب الاول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون ٠

١١٧

مادة ١٣

يحظر على الملاك فى الأفراد وشركات الأشخاص ان يعرضوا للتمليك للغير او التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من اكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته او يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ما

يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لاغراض السكنى وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى .

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد ادنى وحدة واحدة لكل مالك .

ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق احكام هذه المادة ويقع باطلا كل تصرف يخالف ذلك حتى لو كان مسجلا .

وبعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها او بعضها وفقا للقواعد العامة .

وفى حالة بيع كامل العقار يلتزم المشترى باحكام هذه المادة .

١١٧

مادة ١٤

يخصص ثلثا نسبة ال ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة او مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة . ١٢٠

مادة ١٥

تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لاحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط.

كما يكون للافراد عند تعلية مبانيهم او استكمالها او التوسع فيها كما يكون للراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها الحصول على القروض الميسرة التى تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى.

وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان.

١٢٠

مادة ١٦

يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لا يواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتهما فى حالة تأجيرها لهم مفروش الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالاجرة المنصوص عليها فى العقد.

١٢١

مادة ١٧

تنتهى بقوة القانون عقودا التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد.

وبالنسبة للأماكن التى يستأجر غير المصريين فى تاريخ العمل باحكام هذا القانون يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد.

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة ٠

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الاحوال لصالح الزوجة المصرية ولاولادها منه الذى كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا ٠ *(١٣٤)*

خامسا – فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية.

مادة ١٨

لا يجوز للمؤجر ان يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لاحد االاسبب الاتية :

أ- الهدم الكلى او الجزئى للمنشآت الايلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للاحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ٠

ب- اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف او باعلان على يد محضر ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى باداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية ٠

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الاجرة اعمالا للشروط الفاسخ الصريح اذا ما سدد

المستأجر الأجرة المصاريف والاتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط ان يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر ، فاذا تكرر امتناع المستأجر او تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء او الطرد بحسب الأحوال ٠

ج- اذا ثبت ان المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، او اجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الاصلى ، او تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا او التنازل عنه او تاجيره من الباطن او تركه لذوى القربى وفقا لاحكام المادة ٢٩ - من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ٠

د- اذا ثبت بحكم قضائى نهائى ان المستأجر استعمل المكان المؤجر او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة او ضارة بسلامة المبنى او بالصحة العامة او فى اغراض منافية للاداب العامة ٠

ومع عدم الاخلال بالاسباب المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الاماكن المفروشة ٠

وتلغى المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ٠

١٧٨

مادة ١٩

فى الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير اغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة :

١ - ٢٠٠٪ للمبانى قبل اول يناير ١٩٤٤ .

٢- ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ اول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

٣- ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

٤- ٥٠٪ للمبانتى المنشأة او التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

٥- وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها .

ويشترط الا يترتب على تغيير الاستعمال كليا او جزئيا الحاق ضرر بالمبنى او بشاغليه .

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

٣٠٨

مادة ٢٠

يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر او المصنع او التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية او المؤجرة لغير اغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع او مقابل التنازل بحسب الاحوال بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين .

وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا ابدى رغبته فى ذلك واودع الثمن مخصوما منه نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها خزانة

المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان وبانقضاء ذلك الاجل يجوز للمستأجر ان يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بان يؤدى للمالك مباشرة نسبة ال ٥٠٪ المشار اليها ٠

٣١٩

مادة ٢١

يشترط الا يزيد مجموع ما يقوم المستأجر هو وزوجته واولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا - بغير موافقة المالك - على شقة واحدة فى نفس المدينة ويعقد فى تحديد المدينة باحكام قانون الحكم المحلى ٠

٣٤٩

مادة ٢٢

تعطى اولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة او المحافظات او الهيئات العامة او شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات واقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير ، وتوزيع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ٠

واذا اقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه

الذى يستأجره او توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه .

سادسا : فى شان العقوبات و الاحكام العامة و الانتقالية . ٤١٥

مادة ٢٣

يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عايها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى باية صورة من الصور ، بذاته او بالوساطة ، اكثر من مقدم عن ذات الوحدة او يؤجرها لاكثر من مستأجر او يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا .

ويعاقب بذات العقوبة الذى يتحلف دون مقتضى عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن الزامه بان يؤدى الى الطرف الاخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الاعمال الناقصة لحكم الفقرة الاخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لاحكام هذه المادة . ٤١٥

مادة ٢٤

فيما عدا العقوبة المقرر لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال باحكام المادة السابقة .

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لاحكام القانون الى صاحب الشأن ، واداء مثله الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل ان يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى . ٤١٦

مادة ٢٥

يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط او تعاقد يتم بالمخالفة لاحكام هذا القانون او القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستاجر .

فضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف وباعتباره كان له يكن وبرد الحالة الى ما يتفق مع احكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان لم مقتضى .

وفى جميع الاحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لاحكام تلك القوانين بان يردها الى من اداها ، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة . ويثبت اداء هذه المبالغ بجميع طرق الأثبات . ٤٢٦

مادة ٣٦

لا تسرى احكام المادة ٩ من هذا القانون على الاماكن التى تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب اضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها ٠ ٤٣٦

مادة ٣٧

تعامل فى تطبيق احكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى غير التجارية ولا يفيد من احكام هذه المادة سوى المستاجرين المصريين ٠ ٤٣٢

مادة ٣٨

تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من اموال فى مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر ٠ ٤٣٢

مادة ٣٩

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٧ يوليو ١٩٨١ ٠

(٤٣٢)